

**aktiv.**



Frøysgate 7, 3937 PORSGRUNN

**Renoveringsobjekt med god  
beliggenhet | Stor tomt på 1 282  
kvm | 164 kvm BRA-i | Utsikt**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 401 91 919

**E-post** Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 48 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 938 600,-  
**Selger:** Onera Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 164/174 kvm  
**Tomtstr.:** 1282.6 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 55, bnr. 240  
**Oppdragsnr.:** 1317250026

# Renoveringsobjekt med god beliggenhet | Stor tomt på 1 282 kvm | 164 kvm BRA-i | Utsikt

Renoveringsobjekt med attraktiv beliggenhet på Herøya. Kort avstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage.

Boligen går over to etasjer i tillegg til kjeller, og inneholder blant annet to soverom, kjøkken og bad.

Eiendommen har en generøs tomtestørrelse med potensial for videre utvikling

Er du på utkikk etter en bolig med stort potensial? - Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	56
Energiattest .....	59
Nabolagsprofil .....	87
Budskjema .....	96

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 164 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 174 kvm

TBA: 5 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 kvm Gang og tre boder.

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Stue, kjøkken, bad, entré/gang.

2. etasje

BRA-i: 36 kvm To soverom, gang og uferdig bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm

### **Utehus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Vinterhage/uthus.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1282.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på ca. 1 282,60 kvm. Tomtene er skrående nedover mot gaten. Opparbeidet med steiner, plen og trær. Tomten har et vedlikeholdsbehov, men har potensiale i riktige hender. Eiendommen har en gruset innkjørsel med plass til parkering.

Tomtestørrelsen/-arealet er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Porsgrunn kommune opplyser om at teiggrensene er av god nøyaktighet. Det gjøres oppmerksom på at denne typen arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis, og at det derfor kan forekomme avvik i både areal og grenselinjer ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel som følge av avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet kort vei unna Porsgrunn sentrum. Her får du en god plassering i rolige trygge omgivelser på Herøya.

Nærmeste dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000- & Kiwi Herøya, kort vei fra boligen. Porsgrunn sentrum nås på bare noen få minutter, og her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og offentlig tjenester. For den som pendler, er beliggenheten ideell med enkel adkomst til E18.

Området er familievennlig og stille, med lite trafikk og gode naboforhold. Innen kort gangavstand finner du Klevstrand skole, flere barnehager, matbutikker og kollektivtransport. Det er flotte turmuligheter i nærområdet, med stier langs frierjorden og grønne friområder som innbyr til både lek og rekreasjon.

### **Adkomst**

Fra Porsgrunn sentrum, ta veien over Øyekast, og fortsett videre lags Herøyavegen. Ta rett frem i lyskrysset, og fortsett videre forbi Herøya Hybelhotell. Ta første til høyre etter blokka ned Sam Eydes gate. Ta første til venstre, og hold veien videre. Eiendommen ligger på venstre side og vil være merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmepling. Det vil bli skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage:

- Skrapeklev barnehage (0-5 år) | ca. 10 min gangavstand | 0.8 km
- Tippen barnehage (0-5 år) | ca. 10 min gangavstad | 1 km
- Lyngvegen barnehage (1-5 år) | ca. 23 min gangavstand | 1.8 km

#### Skoler:

- Klevstrand skole (1-7 kl.) | 16 min | 1.4 km
- Brattås skole (1-7 kl.) | 5 min | 2.9 km
- Stridsklev skole (1-10 kl.) | 6 min | 3.5 km
- Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) | 7 min | 4.7 km

#### Videregående skole:

- Porsgrunn videregående skole | 11 min | 6.5 km

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.porsgrunn.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Porsgrunn kommune.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

#### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i Porsgrunn kommune for nærmere informasjon.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Det er gode bussforbindelser i området. Nærmeste bussholdeplass er Bakkedammen, kun 3 minutter fra boligen. Her går busslinje M1, som kjører i retning Langesund, Porsgrunn og Skien.

Tog: Nærmeste togstasjon er Porsgrunn stasjon, ca. 8 minutter unna med bil.

Fly: Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp, ca. 34 minutter unna med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.

#### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede

vurdering av boligen er at den har i dag store avvik sett opp mot dagens krav og fremstår i dårlig stand. Hjemmelshaver opplyser om at boligen ikke er bebodd siden den ble kjøpt (2016), noe som gjenspeiles under besiktigelsen. Boligen bærer preg av dårlig ventilering, høye og lave temperaturer som skaper fuktproblemer og store mengder sopp og muggdannelser. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Sopp og muggdannelse og fukt kommer til å være en gjenganger og benevnes i flere punkter i rapporten. Byggesakkyndig anser boligen som ubeboelig per dags dato. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2, TG3 og TGIU i tilstandsrapporten.

Boligen er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på grovstøpt fundament mot grunn og grunnmur av betong. Yttervegger er trolig oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfaset kledning (vestlandskledning). Etasjeskille av både betong og bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:  
TG2 vurderes grunnet risiko for skjulte fuktskader i bærende konstruksjoner som følge av høyt fuktinnhold i øvrige bygningsdeler, samt manglende inspeksjon fra loft som begrenser full vurdering av konstruksjonens tilstand.

- Innvendige vann- og avløpsrør:  
TG2 vurderes da fordelerskapet fremstår noe uferdig og noe korrosjon på vannrøret til varmtvannsberederen.

- Varmtvannsbereder:  
TG2 vurderes grunnet ukjent alder på berederen.

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:  
TG3 vurderes grunnet omfattende fuktskader med kalk- og saltutslag på fundament og grunnmur, kombinert med kapillæroppslag og mangelfull drenering. Tilstanden representerer høy risiko for videre nedbrytning av konstruksjoner og skade på innemiljø. Det foreligger alvorlige avvik fra funksjonskrav til fuktsikring og vannavledning. I tillegg er forstøtningsmuren foran inngangspartiet fjernet, og området fremstår uten nødvendig sikring og tilfredsstillende adkomstløsning.

- Terrengforhold:  
TG3 vurderes grunnet terrengfall inn mot grunnmur og påvist forhøyet fuktbelastning som forverrer eksisterende fuktskader.

- Yttervegger:

TG3 vurderes grunnet omfattende slitasje med avskalling av maling, manglende lufting bak kledning og registrerte råteskader, som samlet gir nedsatt beskyttelse mot fukt og redusert levetid.

- Vinduer og ytterdører:

TG3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier, sopp- og muggdannelser samt omfattende slitasje og skader på både utvendige og innvendige dører, som samlet gir funksjonssvikt og økt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

TG3 vurderes grunnet funksjonssvikt i takvannsystemet med manglende nedløp, feilmonterte takrenner og potensiell fuktbelastning mot konstruksjon, samt manglende beslag og stige-trinn som øker risiko for råteskader og svekket sikkerhet ved tilsyn.

- Balkonger, verandaer og lignende:

TG3 vurderes grunnet omfattende skader, manglende konstruksjonselementer og fuktpåvirkning i vinterhagen/uthuset, samt manglende rekkverk på terrasse som utgjør en klar sikkerhetsrisiko.

- Bad: Overflate vegger og himling:

TG3 vurderes grunnet høye fuktverdier i våtromsplatene og sopp og muggdannelser i alle elementer.

- Bad: Overflate gulv:

TG3 vurderes grunnet utilstrekkelig fall mot sluk, manglende membranoppkant og dørterskel, samt sopp- og muggpåvirkning på alle overflater, noe som medfører funksjonssvikt og økt risiko for fuktskader og inntrenging i tilstøtende konstruksjoner.

- Bad Membran, tettesjiktet og sluk:

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige tettedetaljer tilknyttet vann og avløpsrør i våtsone.

- Kjøkken:

TG3 vurderes grunnet omfattende fukt- og muggskader på kjøkkeninnredning, herunder skadde overflater, ødelagt benkeplate og manglende komponenter, som samlet gir funksjonssvikt og helsefare.

- Ventilasjon:

TG3 vurderes grunnet manglende ventilasjon på bad og manglende tilluft i store deler av boligen og tette ventiler, som medfører utilstrekkelig ventilasjon, dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Forhold som har fått TGIU i tilstandsrapporten:

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Loftet lot seg ikke undersøke på befæringsdato grunnet manglende tilkomst. På bakgrunn av registrerte forhøyede fuktverdier i øvrige deler av konstruksjonen, anbefales det at loftet inkluderes i videre undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Takstmanns merknader om andre rom:

Boligen bærer preg av dårlig ventilering og fuktbelastninger som over tid har forårsaket store sopp og muggdannelser. Det ble foretatt fuktmålinger i tilgjengelig treverk (vinduer, dører, panel etc) i både 1. og 2. etasje, hvor resultatene varierte fra 17-26 vekt% trefuktighet. Store deler av overflatene (gips i tak og vegg) er blitt angrepet av mugg og sopp. Gipsplatene fremstår som fuktige og har siget flere steder.

Det bemerkes at stakeluke sitter fast og en del kapillær oppsug i pipa. Fastlåst stakeluke hindrer nødvendig inspeksjon og rensing av skorsteinen, noe som kan føre til opphopning av sot og økt brannfare. Kapillær oppsug i pipeløpet tyder på fuktinntrengning, som over tid kan svekke murverket og føre til frostskafer, avskalling og forringet skorsteinsfunksjon. Stakeluken må frigjøres eller skiftes ut slik at feiing og inspeksjon kan gjennomføres. Det bør også gjennomføres tiltak for å stanse fukt oppsug, eksempelvis ved forbedret toppbeslag, tetting av sprekker og eventuell rehabilitering av pipeløpet med fuktbestandige materialer.

Boligen tilfredsstillende ikke de branntekniske kravene som gjelder etter Byggeforskrift 1985 (TEK85). Det er blant annet mangler knyttet til rømningsveier, brannvarsling, materialbruk og fravær av brannsløkningsapparat i hver etasje. Avvikene utgjør en risiko ved brann, og det må påregnes tiltak for å oppfylle kravene til personsikkerhet, brannspredning og slokkemuligheter. Det branntekniske i boligen må oppgraderes til kravene iht. tidligst TEK85.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport avholdt den 01. april 2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Standard**

Eiendommen har et omfattende behov for oppgradering.

Boligen har betydelige avvik fra dagens tekniske krav og vurderes som å være i generelt dårlig tilstand. Ifølge hjemmelshaver har boligen stått ubebodd siden overtakelsen i 2016. Det er avdekket mangelfull ventilasjon og ujevn temperaturkontroll, noe som har medført fuktproblemer samt omfattende forekomster av sopp- og muggdannelse.

Fasade og kledning:

Den utvendige kledningen er i dårlig forfatning. Det er registrert avskalling av maling og forekomst av råteskader enkelte steder. I tillegg mangler nødvendig lufting bak

kledningen, og materialene fremstår som utilstrekkelig behandlet. Det må derfor påregnes utskiftning av kledning.

#### Kjøkken:

Vanninstallasjonen er fra 2016. Kjøkkenet er innredet med slette fronter, laminat benkeplate og glatte veggflater over benk. Det er montert oppvaskkum i stål og avløpsrør i plast. Innredningen inkluderer induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte på vegg, med nisjer for integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøøl og frys.

Kjøkkeninnredningen fremstår med betydelig slitasje og tydelige tegn på fukt påvirkning. Det er registrert mugg- og soppdannelser på flere skapdører og skuffer. Benkeplaten er fuktskadet, og målinger viser forhøyede fuktverdier i underliggende konstruksjoner. Samlet sett vurderes innredningen å være i så dårlig stand at full utskiftning må påregnes.

#### Bad:

Badet er innredet med våtromsplater på vegg og malte, slette overflater i himling. Rommet har innredning med slette fronter, nedsenket servant med ettgrens blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap er montert over servanten. Videre er det gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Overflater og innredning fremstår i dårlig stand, med synlige forekomster av sopp- og muggdannelse på samtlige elementer. Det er registrert forhøyede fuktverdier i våtromsplatene (målt til 25,6 vekt% trefuktighet). Det bemerkes også at badet fremstår som delvis uferdig, noe som påvirker den samlede tilstanden.

#### Elektrisk anlegg:

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, plassert i trappegangen i 2. etasje. Anlegget består av 16 kurser og har overspenningsvern. Det mangler imidlertid en komplett og tydelig kursfortegnelse.

Det er registrert flere alvorlige avvik ved det elektriske anlegget, blant annet løse ledninger, uferdige tilkoblinger og en løs hovedsikring. Det foreligger heller ikke samsvarserklæringer for det utførte arbeidet, noe som medfører at det ikke kan dokumenteres at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav. Anlegget kan derfor være i strid med regelverket.

Sikringsskapet har tette gjennomføringer, men det mangler nødvendige beslag. På bakgrunn av de registrerte forholdene anbefales det at anlegget gjennomgår en utvidet kontroll utført av autorisert elektrofaglig virksomhet.

#### Overflater:

#### Gulv:

- Kjeller: Støpt dekke i alle rom.
- 1. etasje: Fliser på bad, laminat i øvrige rom.
- 2. etasje: Tregulv på bad, laminat i øvrige rom.

#### Vegger:

- Kjeller: Støpt mur i alle rom.
- 1. etasje: Våtromsplater på bad, ubehandlet panel i entré, malte og uferdige slette overflater i øvrige rom.
- 2. etasje: Uferdige vegger på bad, slette både malte og uferdige vegger i øvrige rom.

#### Tak/himling:

- Kjeller: Murtak i alle rom.
- 1. etasje: Ubehandlet panel i entré, slette både malte og uferdige overflater i øvrige rom.
- 2. etasje: Slette både malte og uferdige overflater i alle rom.

Eiendommen blir ikke vasket ut til overtakelse grunnet sin forfatning.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Integreerte hvitevarer medfølger.

#### **Parkering**

Anledning for parkering i egen gruset innkjørsel.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Ly forsikring , polisenummer 293129

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Eiendommen benytter seg av elektrisk oppvarming, og fyring av ved. Det er varmekabler på badet.

### Informasjon om strømforbruk

Dagens eiere har ikke bebodd eiendommen og strømforbruket vil ikke gjenspeile faktisk bruk om en hadde bebodd boligen. Normalt ligger en slik enebolig på alt mellom 15.000-25.000 kw/h pr år.

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 890 000

### Omkostninger kjøper

1 890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

47 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

48 600 (Omkostninger totalt)

65 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 938 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 955 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 958 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 24 864 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann, og feie/tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. kr 2 072,-

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 797 943 for år 2023

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 191 773 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 55, bruksnummer 240 i Porsgrunn kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4001/55/240:

12.03.1981 - Dokumentnr: 3398 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: NORSK HYDRO AS

RETT TIL MINERALE FOREKOMSTER

Sitat fra erklæring/avtale:

"Da tomten er innløst med kr. 13. 363,4, kvitteres herved våre i rettigheter som grunneier til avlysning, dog ikke retten til de 3 minerale forekomster, som vi forbeholder oss vederlagsfri rett § til å utnytte ved gruvedrift. Hvis slik utnyttelse medfører fysisk skade på eller urimelig ulempe for eiendommen, har eieren rett til erstatning som fastsettes ved minnelig overenskomst eller skjønn."

20.10.2004 - Dokumentnr: 16039 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Alle servituttene kan fås i sin helhet ved henvendelse.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Regelverket for hvilke tiltak og endringer av bygningsmassen som krever offentlig tillatelse har gjennom årene vært forskjellig. Megler kan derfor ikke se om disse tiltakene har vært søknadspliktige. Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar. Megler gjør samtidig oppmerksom på at reklamasjon knyttet til dette forhold normalt ikke vil føre frem. Dersom foretatte endringer viser seg å være søknadspliktige må endringene omsøkes. Generelt informeres det om at aksept/tillatelse til de utførte endringene kan medføre vilkår med krav om utførelse av byggetekniske oppgraderinger/arbeider. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av utførte endringer. Kjøper oppfordres av denne grunn til selv å undersøke behovet for søknad og tillatelse for godkjenning av eksisterende planløsning på garasje og utvendige fasade.

Det er i 2020 gitt tillatelse fra kommunen om «Tilbygg, tak over trapp og tak over terrasse – tillatelse». Tiltaket ble aldri gjennomført.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har tilknytning til kommunalt veinett, samt offentlig vann- og avløpssystem.

### **Regulerings- og arealplaner**

Svar fra Porsgrunn kommune vedr. reguleringsforholdene for området - Infolandpakke - kan fåes ved henvendelse til meglers kontor. Eiendommen ligger i området som er avsatt i kommuneplanens arealdel;

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:  
Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)  
- Boligbebyggelse - Nåværende | 1282.57m<sup>2</sup>  
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | 1282.57m<sup>2</sup>

Ligger eiendommen i et regulert område?: Ja

PlanID

- 4001 422 Herøya (29.3.2012) | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 1282.57m<sup>2</sup>

Relaterte planer:

PlanID

- 401 Adrianlia | (10.6.1961)
- 402 Mauråsen | (22.5.1962)
- 403 Skrapeklev, areal A - H, K og L | (8.3.1963)
- 404 Herøyaåsen | (10.5.1966)
- 405 Bakkedammen | (11.1.1967)

- 406 Skrapeklev I - Jore- området | (13.5.1969)
- 407 Herøya og Roligheten | (16.5.1980)
- 408 Klevstrand og Gunneklev | (7.6.1973)
- 409 Arealet mellom Herøyavegen og fjellskrenten på strekningen Halvardsgt. - Nordal Griegsv. | (13.11.1979)
- 410 En del av området vest for Herøya kirke | (25.10.1984)
- 411 Adrianlia m.m. | (30.10.1984)
- 413 Herøya industripark fra Herøyakanalen til Hydro Porsgrunns industriområde | (20.6.1991)
- 414 Endring av plan Skrapeklev I - Jore | (31.10.1991)
- 415 G/S-veg/fortau langs RV354 fra Skrapeklevkrysset til Birkebeinergata | (30.3.1995)
- 416 Reg. endring Herøya I.F. | (23.3.2000)
- 417 Område på Herøya | (26.10.2000)
- 418 Skrapeklevkrysset | (27.3.2003)
- 419 Gunneklevfjorden | (19.6.2008)
- 420 Sone E, Herøya industripark | (19.6.2008)
- 421 Fjordgata | (19.6.2008)
- 430 Gunneklev II | (8.9.2022)

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

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

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?: Nei

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av eiendommen.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Andre forsikringer**

Nye eiere må selv tegne hus forsikring og innbo forsikring.

### **Meglere vederlag**

Meglerprovisjon/fastpris (Kr. 64.500)

Kommunale opplysninger (Kr. 3.000)

Markedspakke (Kr. 12.900)

Oppgjørshonorar (Kr. 6.000)

Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)

Tilrettelegging (Kr. 15.900)

Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)

Sikring (Kr. 545)

Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.500)  
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 260)

I tillegg kommer evt, kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport, avis, oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.  
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no  
Tlf: 401 91 919

**Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no  
Tlf: 401 91 919

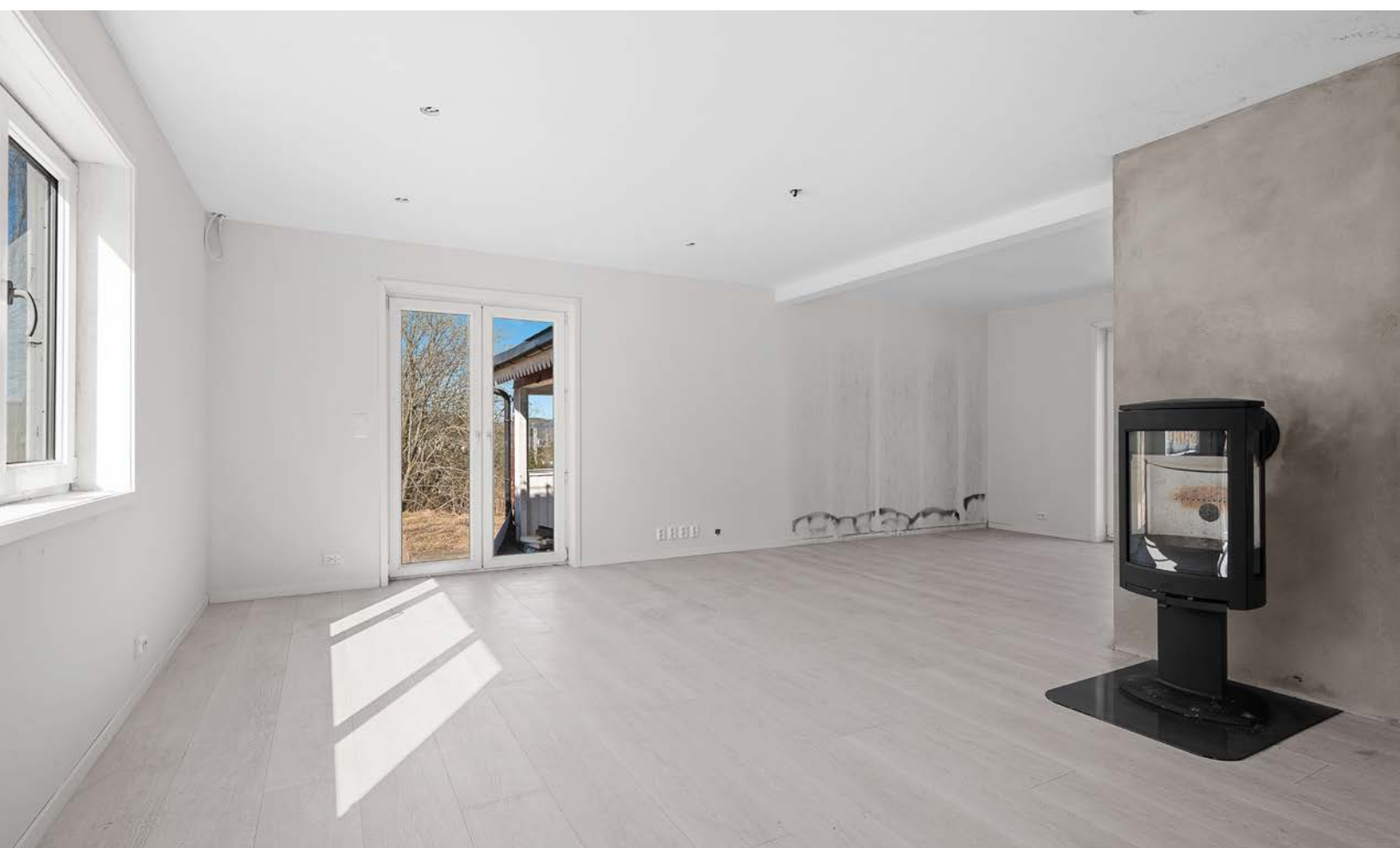
**Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

**Salgsoppgavedato**

16.04.2026

















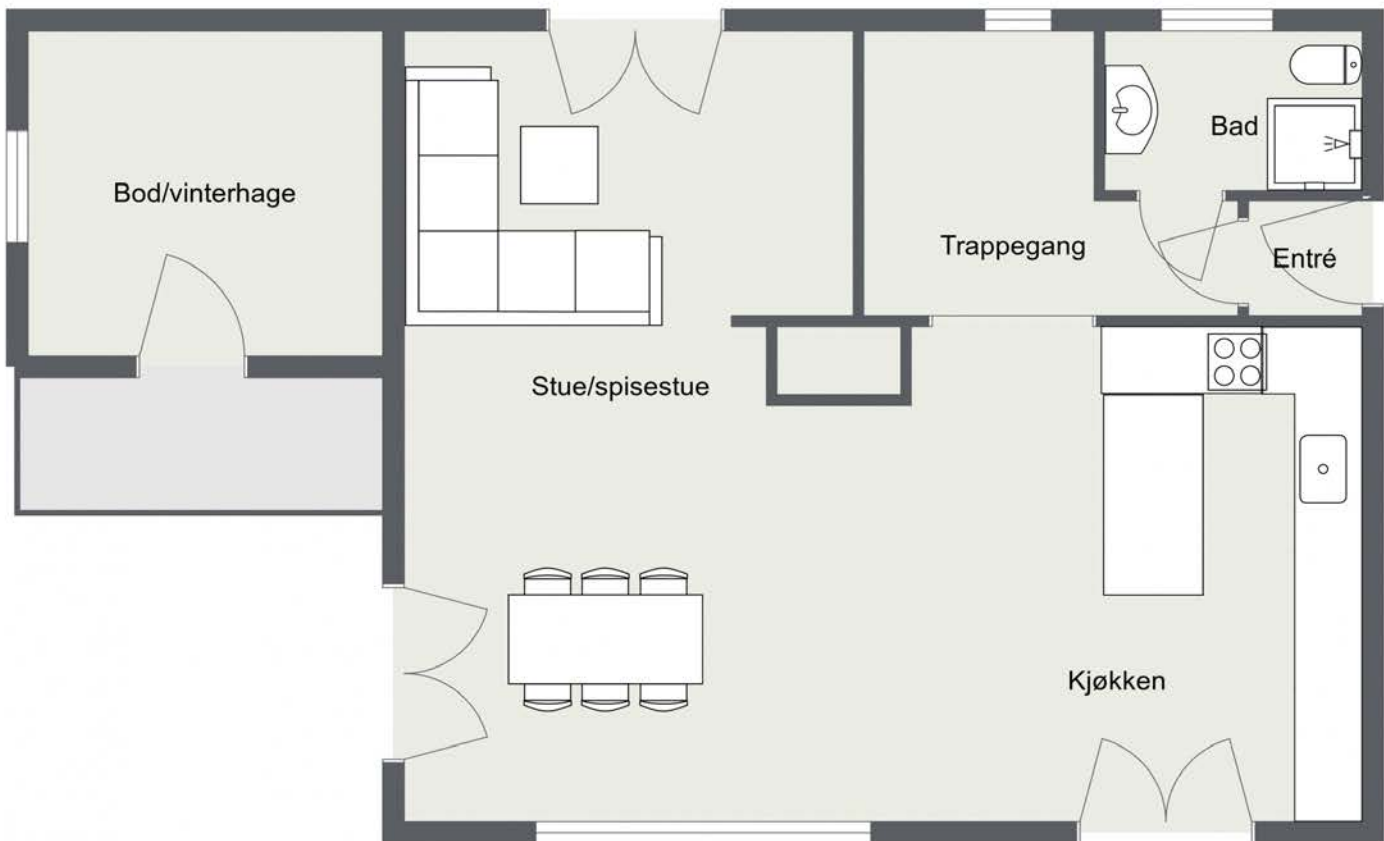






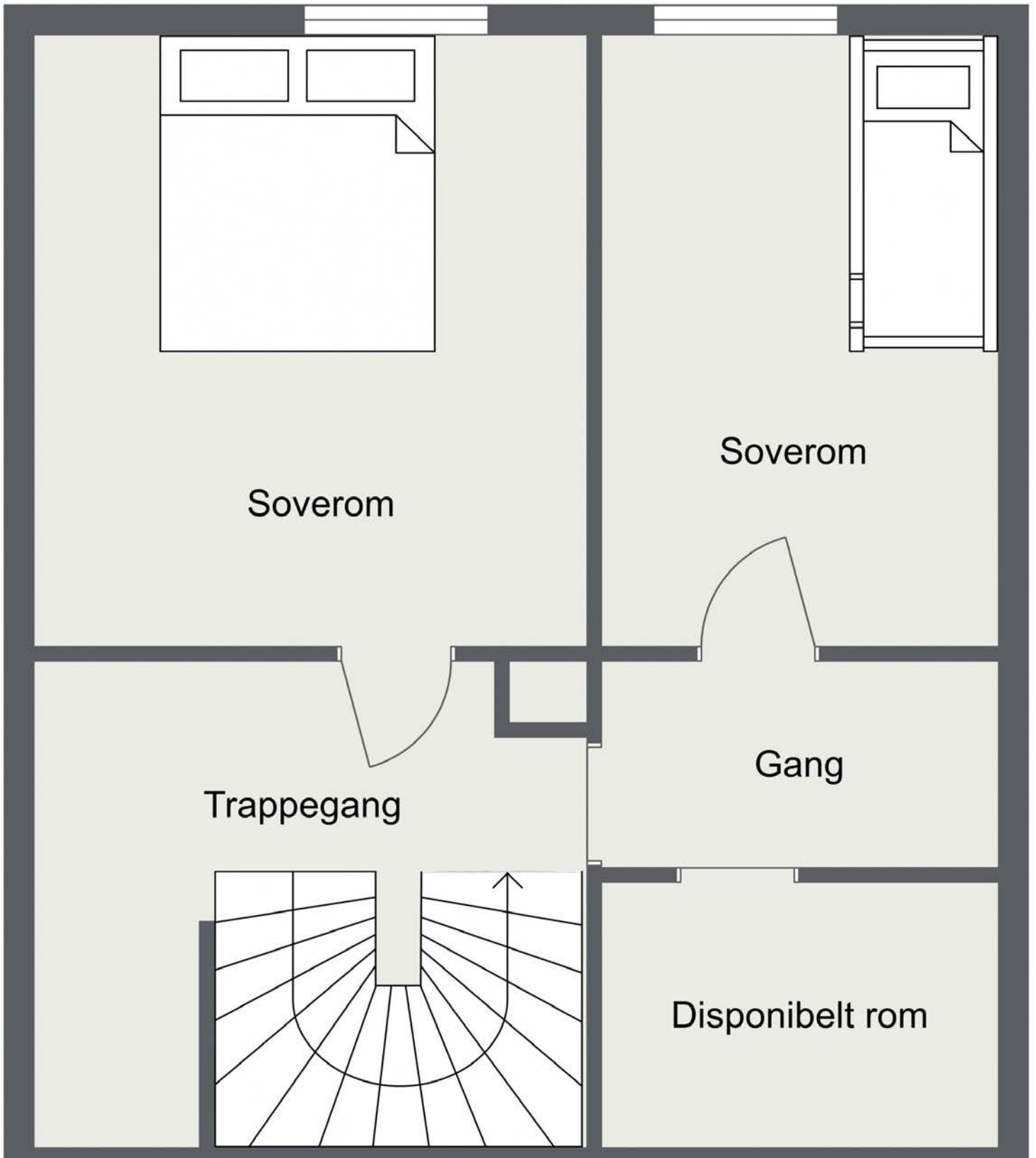
# Frøysgate 7

## 1. etasje



# Frøysgate 7

## 2. etasje

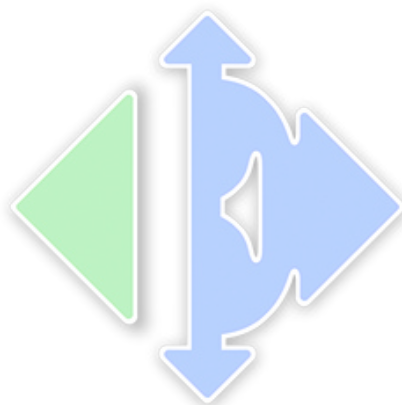


# Frøysgate 7



# Vedlegg

Enebolig  
Frøysgate 7  
3947 Herøya



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
11	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 07/05/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
<b>TG 3</b>	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:55, Bnr: 240
<b>Hjemmelshaver:</b>	Onera Eiendom AS v/Mohyedin Khaled
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	1282 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei.
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra kommunal vei.
<b>Vann:</b>	Tilkoblet offentlig nett.
<b>Avløp:</b>	Tilkoblet offentlig nett.
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	24 864,-
<b>Forsikringsforhold:</b>	Se prospekt.
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant.
<b>Byggeår:</b>	1950

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	01.04.2025
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshaver.
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Nøkkelfefaring.
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Tramex ME5 og Protimeter.

## OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, opparbeidet med stein, plen og trær. Gruslagt adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen står på grovstøpt fundament mot grunn og grunnmur av betong. Yttervegger er trolig oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfaset kledning (vestlandskledning). Etasjeskille av både betong og bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen har i dag store avvik sett opp mot dagens krav og fremstår i dårlig stand. Hjemmelshaver opplyser om at boligen ikke er bebodd siden den ble kjøpt (2016), noe som gjenspeiles under besiktigelsen. Boligen bærer preg av dårlig ventilering, høye og lave temperaturer som skaper fuktproblemer og store mengder sopp og muggdannelser. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Sopp og muggdannelse og fukt kommer til å være en gjenganger og benevnes i flere punkter i rapporten. Byggesakkyndig anser boligen som ubeboelig per dags dato.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Vedovn i stue.  
Varmekabler på bad.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****GULV:**

Kjeller: Støpt dekke i alle rom.  
1. etasje: Fliser på bad, laminat i øvrige rom.  
2. etasje: Tregulv på bad, laminat i øvrige rom.

**VEGGER:**

Kjeller: Støpt mur i alle rom.  
1. etasje: Våtromsplater på bad, ubehandlet panel i entré, malte og uferdige slette overflater i øvrige rom.  
2. etasje: Uferdige vegger på bad, slette både malte og uferdige vegger i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Kjeller: Murtak i alle rom.  
1. etasje: Ubehandlet panel i entré, slette både malte og uferdige overflater i øvrige rom.  
2. etasje: Slette både malte og uferdige overflater i alle rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Boligen bærer preg av dårlig ventilering og fuktbelastninger som over tid har forårsaket store sopp og muggdannelser. Det ble foretatt fuktmålinger i tilgjengelig treverk (vinduer, dører, panel etc) i både 1. og 2. etasje, hvor resultatene varierte fra 17-26 vekt% trefuktighet. Store deler av overflatene (gips i tak og vegg) er blitt angrepet av mugg og sopp. Gipsplatene fremstår som fuktige og har siget flere steder.

Det bemerkes at stakeluke sitter fast og en del kapillær oppsug i pipa. Fastlåst stakeluke hindrer nødvendig inspeksjon og rensing av skorsteinen, noe som kan føre til opphopning av sot og økt brannfare. Kapillær oppsug i pipeløpet tyder på fuktinntrengning, som over tid kan svekke murverket og føre til frostskafer, avskalling og forringet skorsteinsfunksjon. Stakelukan må frigjøres eller skiftes ut slik at feiing og inspeksjon kan gjennomføres. Det bør også gjennomføres tiltak for å stanse fukt oppsug, eksempelvis ved forbedret toppbeslag, tetting av sprekker og eventuell rehabilitering av pipeløpet med fuktbestandige materialer.

Boligen tilfredsstiller ikke de branntekniske kravene som gjelder etter Byggeforskrift 1985 (TEK85). Det er blant annet mangler knyttet til rømningsveier, brannvarsling, materialbruk og fravær av brannslukningsapparat i hver etasje. Avvikene utgjør en risiko ved brann, og det må påregnes tiltak for å oppfylle kravene til personsikkerhet, brannspredning og slokkemuligheter. Det branntekniske i boligen må oppgraderes til kravene iht. tidligst TEK85.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	67 m2				0 m2	67 m2
1. etasje	61 m2			5 m2	61 m2	0 m2
2. etasje	36 m2				32 m2	4 m2
SUM BYGNING	164 m2			5 m2	93 m2	71 m2
SUM BRA	164 m2					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Vinterhage/uthus		10 m2				10 m2
SUM BYGNING		10 m2				10 m2
SUM BRA		10 m2				

**BRA-i:**

Kjeller: Gang og tre boder.

1. etasje: Gang/entré, bad, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang, to soverom og et utferdig bad.

**BRA-e:**

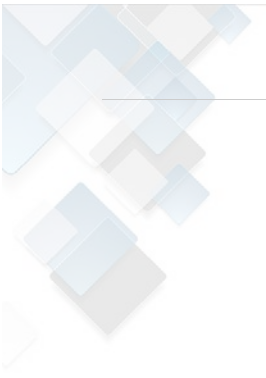
Vinterhage/uthus.

**MERKNADER OM AREAL:**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

**GARASJE / UTHUS:**

-



## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

---

07/05/2025

Kenneth Sørø Olsen

**1. Grunn og fundamenter****TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det er registrert kraftige kalk- og salt utslag på fundament, som indikerer langvarig fuktpåvirkning fra grunnen. Dette kan medføre forvitring og gradvis nedbrytning av betongens bæreevne. Det anbefales å sikre mot videre fuktbelastning ved å forbedre drenering og kapillærbrytende sjikt under og rundt fundamentet. Overflater bør renses, og eventuelle skader utbedres.

Grunnmuren har også salt utslag og kapillæroppslag av fukt, noe som tyder på manglende eller sviktende drenering. Dette øker risikoen for fuktskader på innvendige overflater og reduserer konstruksjonens levetid. Det må påregnes tiltak og ny fuktsikring utvendig, samt vurderes innvendig fuktsperre ved behov.

Dreneringen er ufullstendig og skadet, og ytterisolasjonen er mangelfull og utsatt for skade. Dette medfører at fukt ikke ledes bort fra bygget, og grunnmuren forblir utsatt for konstant fuktbelastning. Det anbefales komplett utskiftning og oppgradering av drensssystem. Kontroll av fallforhold bør gjennomføres i samme arbeid.

Eksisterende forstøtningsmur foran inngangspartiet er fjernet, og området fremstår per i dag uten tilfredsstillende sikring eller tilkomstløsning. Dette medfører svekket stabilitet i terreng og utilfredsstillende adkomstforhold. Det må påregnes oppføring av ny forstøtningsmur og etablering av nytt inngangsparti for å sikre funksjon og tilgjengelighet i tråd med gjeldende krav.

TG3 vurderes grunnet omfattende fuktskader med kalk- og saltutslag på fundament og grunnmur, kombinert med kapillæroppslag og mangelfull drenering. Tilstanden representerer høy risiko for videre nedbrytning av konstruksjoner og skade på innemiljø. Det foreligger alvorlige avvik fra funksjonskrav til fuktsikring og vannavledning. I tillegg er forstøtningsmuren foran inngangspartiet fjernet, og området fremstår uten nødvendig sikring og tilfredsstillende adkomstløsning.

**Merknader:** Forventet levetid på drenering er 30 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng har fall inn mot konstruksjonen på deler av boligen, og det ble registrert forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmuren. Dette indikerer at overflatevann ikke ledes tilstrekkelig bort, og punktet må ses i sammenheng med registrert kapillæroppslag og skader på drenering beskrevet i pkt. 1.1.

TG3 vurderes grunnet terrengfall inn mot grunnmur og påvist forhøyet fuktbelastning som forverrer eksisterende fuktskader.

**Merknader:**

**2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.  
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.  
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.  
 Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.  
 Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.  
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.  
 Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av malt liggende enkelfalset kledning (vestlandskledning).

Kledningen fremstår i dårlig stand med avskalling av maling og registrerte råteskader enkelte steder. Det er manglende lufting bak kledningen, noe som ikke var vanlig ved oppføringstidspunkt, og avskallingsskadene er særlig uttalt i 1. etasje hvor det også mangler innvendig ventilasjon. Kledningen er også utilstrekkelig behandlet og må påregnes utskiftning.

TG3 vurderes grunnet omfattende slitasje med avskalling av maling, manglende lufting bak kledning og registrerte råteskader, som samlet gir nedsatt beskyttelse mot fukt og redusert levetid.

#### Merknader:



### 3. Vinduer og ytterdører

#### **TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, ukjente produksjonsår.  
 Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av PVC, produsert i 2007.  
 Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i dårligere stand, da det ble registrert forhøyede fuktverdier (18-21 vekt% i trefuktighet). Det ble avdekket avskalling og slitasje på behandlede vinduer med ramme av tre, på omrammingen av alle behandlede vinduer. Vinduene er også påvirket og berørt av sopp og muggdannelse. Det anbefales full utskiftning av de berørte vinduene. Nye vinduer bør ha tilstrekkelig fuktmotstand og god utvendig overflatebehandling. Det må sikres korrekt montasje for å hindre videre fuktopptak. Tiltaket bør kombineres med bedret ventilasjon, hvor det også bør monteres vinduer med ventiler da dette var vanlig tilluftstilak ved oppføringstidspunkt, og kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å hindre ny sopp- og muggdannelse.

Ytterdør av tre med 1-lags glass, ukjent produksjonsår.

Ytterdører av tre i kjeller, ukjent produksjonsår.

Dobbeltfløyede terrassedører av PVC, trolig produsert samtidig som vinduene, 2007.

Innvendige massive rammedører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble avdekket forhøyede fuktverdier (24 vekt% i trefuktighet) i ytterdøren i 1. etasje og avskalling og slitasje på ytterdørene i kjelleren. Terrassedørene er begrodd av sopp og muggdannelser. Innvendige rammedører har sprukket grunnet for høy luftfuktighet. Det må påregnes utskiftning av ytterdører og terrassedører med fuktskader. Innvendige dører med sprekker bør vurderes skiftet ut eller eventuelt repareres der det er forsvarlig. Samtidig bør luftfuktigheten i boligen reduseres og stabiliseres gjennom tiltak som bedre ventilasjon og oppvarming.

TG3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier, sopp- og muggdannelser samt omfattende slitasje og skader på både utvendige og innvendige dører, som samlet gir funksjonssvikt og økt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Merknader:** Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.



#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det ble ikke kontrollert på loft, da det manglet tiltrekkelig tilkomstmuligheter. Konstruksjonen fremstår stabil fra bakkeplan, og det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger. På grunn av omfattende fuktpåvirkning i øvrige deler av konstruksjonen, kan skjulte skader likevel ikke utelukkes, og videre vurdering fra loft bør medregnes.

TG2 vurderes grunnet risiko for skjulte fuktskader i bærende konstruksjoner som følge av høyt fuktinnhold i øvrige bygningsdeler, samt manglende inspeksjon fra loft som begrenser full vurdering av konstruksjonens tilstand.

#### Merknader:

#### **TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1948

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår med forventet slitasje hvor det ikke kan utelukkes skader på takstein. Det ble avdekket en del mose og begroing. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Det er registrert flere svekkelser ved takrenner og nedløp, inkludert manglende nedløp enkelte steder, utilstrekkelige eller manglende utkastere, feil fall på takrenner samt en løs takrenne som ligger i en annen fastmontert renne. Takvannet ledes via drenerør som ligger tett mot grunnmuren og er koblet til kommunalt anlegg. Dersom det foreligger lekkasje i drenerørene, kan dette føre til økt fuktbelastning og oppfuktning av konstruksjonen. Manglende og feilmontert nedløpssystem medfører utilstrekkelig bortledning av takvann, som kan gi lokale vannansamlinger og økt fuktopptak i grunnmur og fundament. Dette øker risiko for fuktskader, forringet konstruksjon og i verste fall inntrenging i kjeller eller underetasje. Det anbefales å utbedre takrennesystemet ved å etablere tilstrekkelig antall nedløp, justere fall på renner, sikre alle komponenter og montere fungerende utkastere som leder vann bort fra konstruksjonen. Drenssystemet bør inspiseres for eventuelle lekkasjer og tilpasses slik at det ikke belaster grunnmuren med takvann.

Det er også registrert manglende beslag på vindskibord og fravær av stigetrinn til pipe. Dette medfører risiko for råteskader på treverk og manglende sikker adkomst ved tilsyn og feiing. Observasjonen må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet funksjonssvikt i takvannsystemet med manglende nedløp, feilmonterte takrenner og potensiell fuktbelastning mot konstruksjon, samt manglende beslag og stigetrinn som øker risiko for råteskader og svekket sikkerhet ved tilsyn.

#### Merknader:

### 5. Loft

#### **TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet lot seg ikke undersøke på befæringsdato grunnet manglende tilkomst. På bakgrunn av registrerte forhøyede fuktverdier i øvrige deler av konstruksjonen, anbefales det at loftet inkluderes i videre undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

#### Merknader:

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### **TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Sørvestvendt vinterhage/uthus på 10 m<sup>2</sup> med overbygd terrasse på 5 m<sup>2</sup>.

Vinterhagen står på støpt etasjeskille mot kjeller og yttervegger er oppført som bindingsverk. Enkle takstoler med rupanel som er tekket med takpapp. Terrasse med støpt dekke og manglende rekkverk.

Vinterhagen/uthuset er i dårlig stand med revne vegger, manglende isolasjon, ødelagt ytterdør og forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Terrassen er delvis demontert og mangler rekkverk på utsatte steder. Tilstanden utgjør både fuktrisiko og fare for personskaade. Riving anbefales, eventuelt må det påregnes omfattende utbedringer og ferdigstillelse med forsvarlig sikring.

TG3 vurderes grunnet omfattende skader, manglende konstruksjonselementer og fuktpåvirkning i vinterhagen/uthuset, samt manglende rekkverk på terrasse som utgjør en klar sikkerhetsrisiko.

#### Merknader:

### 7. Våtrom

#### 7.1 Bad

##### **TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malte slette overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i dårlig stand hvor alle elementer er påvirket av sopp og muggdannelser. Det ble også avdekket forhøyede fuktverdier (25,6 vekt% i trefuktighet) i våtromsplatene. Det bemerkes at badet er noe uferdig og badets tilstand påvirkes av dette.

TG3 vurderes grunnet høye fuktverdier i våtromsplatene og sopp og muggdannelser i alle elementer.

#### Merknader:



### TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 3mm fall over en lengde på 1,5 m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 15 mm fall over denne lengden. Det bemerkes synlig membran oppkant ved dør, men det mangler tilstrekkelig dørterskel og evt. membran oppkant. Flis oppkant er ikke tilstrekkelig festet. Alle overflatene er påvirket av sopp og muggdannelser. Badet er uferdig.

TG3 vurderes grunnet utilstrekkelig fall mot sluk, manglende membran oppkant og dørterskel, samt sopp- og muggpåvirkning på alle overflater, noe som medfører funksjonssvikt og økt risiko for fuktskader og inntrenging i tilstøtende konstruksjoner.

#### Merknader:

### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2016.

Sluk og klemring av plast, med synlig slukmansjett under klemring. Det bemerkes at klemringen er støpt igjen.

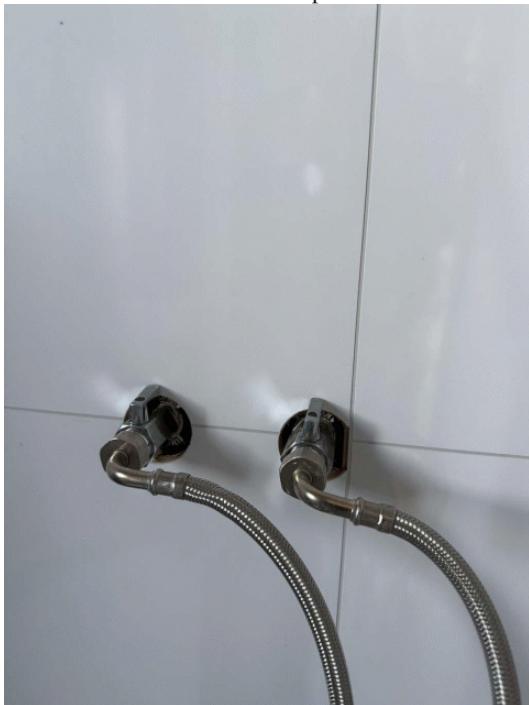
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble benyttet hull og foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen. Det ble avdekket fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable fuktverdier (15-16 vekt% i trefuktighet).

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer gir risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til skjulte råteskader, soppvekst og redusert levetid på våtrommet. Tettedetaljer må fornyes.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige tettedetaljer tilknyttet vann og avløpsrør i våtsone.

**Merknader:** Forventet levetid på membran er 20 år.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### **TG 3** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og slette overflater på vegg over benk.  
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.  
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredningen fremstår med omfattende slitasje og tydelige tegn på fuktbelastning, herunder mugg- og soppdannelser på skapdører og skuffer. Benkeplaten er skadet som følge av fukt, og det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Oppvaskmaskinen mangler front, og samlet sett vurderes innredningen å være i så dårlig stand at full utskifting må påregnes.

TG3 vurderes grunnet omfattende fukt- og muggskader på kjøkkeninnredning, herunder skadde overflater, ødelagt benkeplate og manglende komponenter, som samlet gir funksjonssvikt og helsefare.

#### **Merknader:**

### **9. Rom under terreng**

#### **10. VVS**

##### **TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i kjelleren og fungerer etter hensikt. Det bemerkes at det er pigget opp en del av kjelleren for å legge nytt vannrør fra utsiden og inn.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet mangler tilstrekkelig markering. Fordelerskapet fremstår noe uferdig.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand. Det bemerkes noe korrosjon på vannrøret til varmtvannsberederen.

TG2 vurderes da fordelerskapet fremstår noe uferdig og noe korrosjon på vannrøret til varmtvannsberederen.

**Merknader:** Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

##### **TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på berederen.

**Merknader:** Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

##### **Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

**TG 3** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, men mangler ventilering til bad. Manglende ventilasjon på bad gir økt fuktrisiko og dårlig inneklime, og det må etableres mekanisk avtrekksvifte.

Boligen har begrenset med tilluft, kun via enkelte vindusventiler i 2. etasje, mens veggventiler er tettet og det mangler tilluft i 1. etasje. Dette gir ubalansert tilluftsventilering med tydelige tegn på for dårlig luftkvalitet og fuktrelaterede skader. Det må etableres fungerende tilluft i 1. etasje og åpne eller erstatte de tette ventilene evt. montere nye.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilasjon på bad og manglende tilluft i store deler av boligen og tette ventiler, som medfører utilstrekkelig ventilasjon, dårlig inneklime og økt risiko for fuktskader.

#### Merknader:

### 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2016

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trappegang i 2. etasje med 16 kurser. Det mangler tilstrekkelig kursfortegnelse.

Overspenningsvern.

Det elektriske anlegget har flere alvorlige avvik, inkludert manglende samsvarserklæringer, løse ledninger, uferdige tilkoblinger, og en løs hovedsikring – noe som kan i verste fall resultere i brann.

Det ble ikke fremlagt noe samsvarserklæringer. Mangelen på samsvarserklæring tilsier at det ikke er dokumentert at arbeidet er utført i henhold til forskriftskrav, og anlegget kan derfor være ulovlig.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer men mangler tilstrekkelig beslag. Det elektriske anlegget må påregnes en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofaglig firma.

**Merknader:**

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:****Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/). På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

**Byggegrunn:**

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell og steinmasser. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet risiko for skjulte fuktskader i bærende konstruksjoner som følge av høyt fuktinnhold i øvrige bygningsdeler, samt manglende inspeksjon fra loft som begrenser full vurdering av konstruksjonens tilstand.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da fordelerskapet fremstår noe uferdig og noe korrosjon på vannrøret til varmtvannsberederen.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes grunnet ukjent alder på berederen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet omfattende fuktskader med kalk- og saltutslag på fundament og grunnmur, kombinert med kapillær oppsug og mangelfull drenering. Tilstanden representerer høy risiko for videre nedbrytning av konstruksjoner og skade på innemiljø. Det foreligger alvorlige avvik fra funksjonskrav til fuktsikring og vannavledning. I tillegg er forstøtningsmuren foran inngangspartiet fjernet, og området fremstår uten nødvendig sikring og tilfredsstillende adkomstløsning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
1.3	Terrengforhold
	TG3 vurderes grunnet terrengfall inn mot grunnmur og påvist forhøyet fuktbelastning som forverrer eksisterende fuktskader.
2.1	Yttervegger
	TG3 vurderes grunnet omfattende slitasje med avskalling av maling, manglende lufting bak kledning og registrerte råteskader, som samlet gir nedsatt beskyttelse mot fukt og redusert levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier, sopp- og muggdannelser samt omfattende slitasje og skader på både utvendige og innvendige dører, som samlet gir funksjonssvikt og økt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes grunnet funksjonssvikt i takvannsystemet med manglende nedløp, feilmonterte takrenner og potensiell fuktbelastning mot konstruksjon, samt manglende beslag og stige-trinn som øker risiko for råteskader og svekket sikkerhet ved tilsyn.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet omfattende skader, manglende konstruksjonselementer og fuktpåvirkning i vinterhagen/uthuset, samt manglende rekkverk på terrasse som utgjør en klar sikkerhetsrisiko.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes grunnet høye fuktverdier i våtromsplatene og sopp og muggdannelser i alle elementer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet utilstrekkelig fall mot sluk, manglende membranoppkant og dørterskel, samt sopp- og muggpåvirkning på alle overflater, noe som medfører funksjonssvikt og økt risiko for fuktskader og inntrenging i tilstøtende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige tettedetaljer tilknyttet vann og avløpsrør i våtsone.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG3 vurderes grunnet omfattende fukt- og muggskader på kjøkkeninnredning, herunder skadde overflater, ødelagt benkeplate og manglende komponenter, som samlet gir funksjonssvikt og helsefare.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet manglende ventilasjon på bad og manglende tilluft i store deler av boligen og tette ventiler, som medfører utilstrekkelig ventilasjon, dårlig innemiljø og økt risiko for fuktskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Porsgrunn	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1317250026	
<b>Selger 1 navn</b>	
Mohyedin Khaled	
<b>Gateadresse</b>	
Frøysgate 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
PORSGRUNN	3937
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	<input type="text"/>
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	<input type="text"/>
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1317250026

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

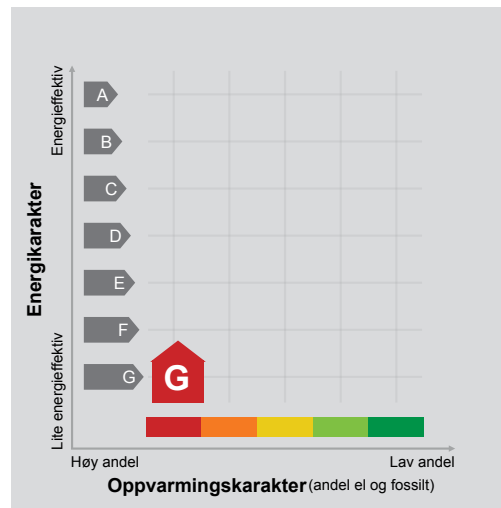
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohyedin khaled	ccd85cbe669887943d017d d9d039229e5f944b83	25.03.2025 12:53:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317250026

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

Adresse	Frøysgate 7
Postnummer	3937
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164012174
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124065
Dato	21.05.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

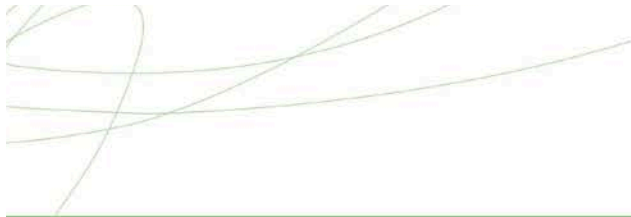
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1950  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 97  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 9: 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak utendørs

#### **Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 13: 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 14: 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 på sanitæranlegg**

#### **Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

#### **Tiltak 17: 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving**

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

#### **Tiltak 21: 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 vegg.

#### **Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.



Porsgrunn  
kommune

## Eiendomskart

Eiendom: Gnr: 55 Bnr: 240 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Frøysgate 7  
3937 PORSGRUNN

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

<p>○ Innmålt grensepunkt</p> <p>■ Andre bygg grå</p> <p>— Teiggrense dårlig nøyaktighet</p> <p>■ Veg</p> <p style="padding-left: 20px;">Kommunalveg gatenavn.</p>	<p>● Usikkert grensepunkt</p> <p>■ Takoverbygg grå</p> <p>— Teiggrense generert</p> <p>— Eiendomsteig</p> <p style="padding-left: 20px;">Privatveg gatenavn.</p>	<p>■ Offogprivbygg</p> <p>— Teiggrense god nøyaktighet</p> <p>— Teiggrense fiktiv</p> <p>— Matrikkelnummer</p>
---	--	--

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

### Kvikkleire - risiko

▨	Risikoklasse 5
▨	Risikoklasse 4
▨	Risikoklasse 3
▨	Risikoklasse 2
▨	Risikoklasse 1



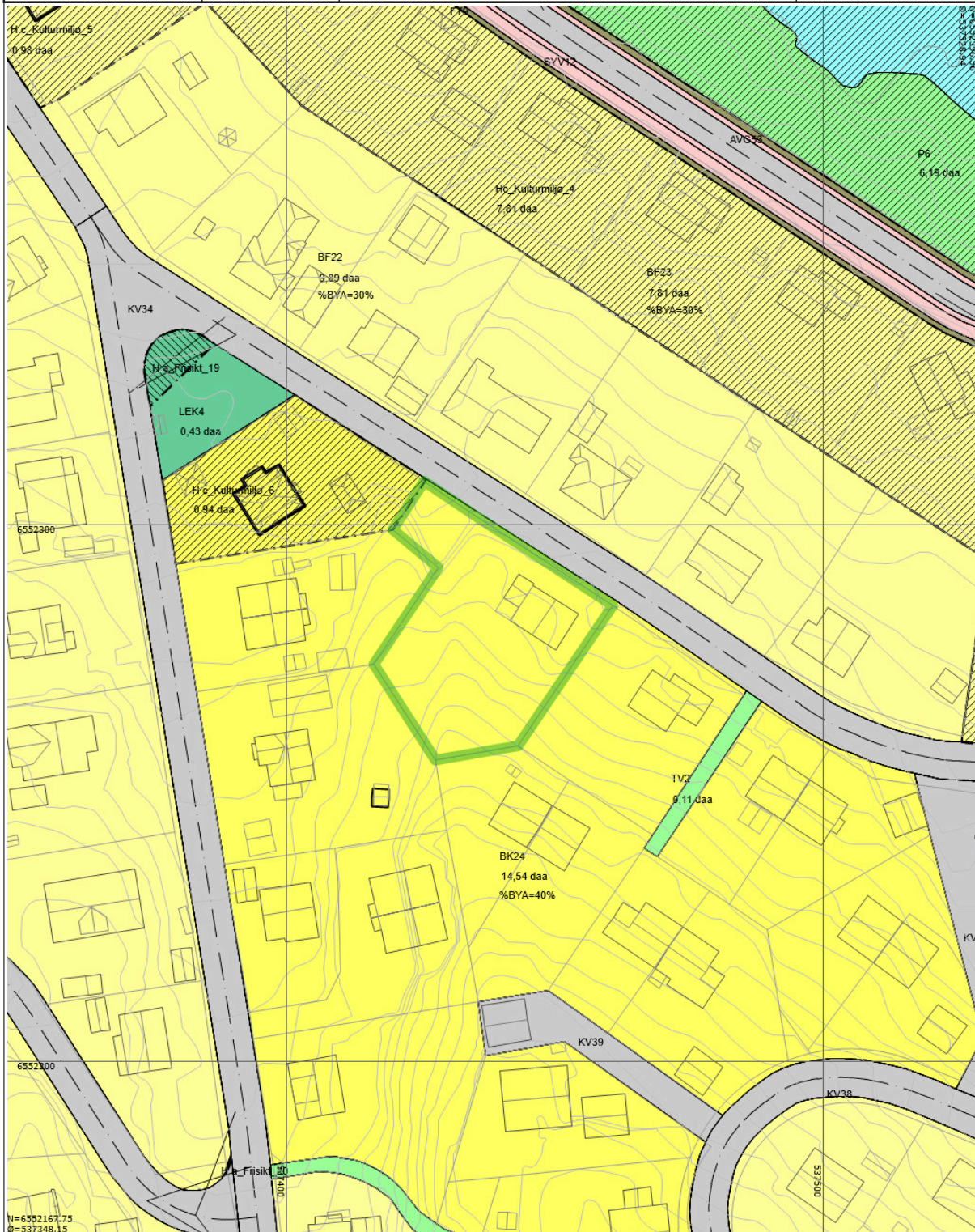
Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner



Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 240	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Frøysgate 7 3937 PORSGRUNN			
Annen info:	Herøya			



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 Kommunegrense  Bygningsdelelinje  TakoverbyggKant  Udefinert bygning  Høydekurve   Bebyggelse som inngår i planen  RpFormålGrense  Hensyn landskap  Frisikt   Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  Fortau  Annen veggrunn - grøntareal  Naturformål av LNFR	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Bygningslinje  Taksprang  Bygning  Påskrift reguleringsplan   Regulert senterlinje  RpAngittHensynGrense  Bevaring naturmiljø  RpArealformålOmråde   Lekeplass  Gang-/sykkelveg  Turveg  Naturområde i sjø og vassdrag	 Eiendomsgrense  Mønelinje  BygningTiltakAreal  Innsjø  Bygg, kulturminner, mm som skal bevares  Frisiktlinje   RpSikringGrense  Bevaring kulturmiljø  Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse  Kjøreveg  Sykkelveg/-felt  Park   Eiendomsteig
---	--	---

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

**Kvikkleire - risiko**

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak : 09/ 1594  
Arkivkode : PLANID 422  
Sakstittel : Områdereguleringsplan for Herøya

---

## REGULERINGSPLAN – OMRÅDEPLAN HERØYA

### REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Dato for bystyrets vedtak: 29.03.2012  
Dato for siste revisjon: 02.02.2012

---

#### 1. GENERELT

##### 1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, sist revidert 02.05.2012.

##### 1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 12:

##### Nr.1 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12 - 5.1

Boligbebyggelse – frittliggende - småhusbebyggelse	<b>BF1 - BF102</b>
Boligbebyggelse – konsentrert - småhusbebyggelse	<b>BK4 - BK100</b>
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	<b>BB56 og BB72</b>
Garasjeanlegg for boligbebyggelse	<b>BG83</b>
Sentrumsformål	<b>S1 – S11</b>
Offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage	<b>BH1</b>
Offentlig eller privat tjenesteyting, kirke/annen religionsutøvelse	<b>KR1</b>
Næringsbebyggelse	<b>N1 - N2</b>
Næringsbebyggelse, annen næring	<b>AN1</b>
Nærmiljøanlegg	<b>NMA1 – NMA2</b>
Energianlegg	<b>EA1 – EA9</b>
Vann- og avløpsanlegg	<b>VA1</b>
Lekeplass	<b>LEK1 – LEK12</b>
Kombinert formål, bolig, tjenesteyting	<b>B/T 1</b>
Kombinert formål, bolig, kontor	<b>B/K 1</b>
Kombinert formål, bolig, kontor	<b>B/K 2</b>
Kombinert formål, forretning, kontor, tjenesteyting	<b>F/K/T 1</b>
Kombinert formål for energianlegg, forretning, kontor, tjenesteyting	<b>AB1</b>
Kombinert formål for boligbebyggelse og næring	<b>AB2</b>
Kombinert formål for boligbebyggelse og næring	<b>AB3</b>
Kombinert sentrum og VA-anlegg	<b>AB4</b>
Kombinert kontor og idrett	<b>AB5</b>
Kombinert frittliggende småhusbebyggelse og vegetasjonsskjerm	<b>AB6</b>
Kombinert formål for barnehage, undervisning, forsamlingslokale, administrasjon og idrettsstadion med idrettshall	<b>KBA1</b>
Kombinert formål for barnehage, undervisning, forsamlingslokale og administrasjon	<b>KBA2</b>



**Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12 - 5.2**

Kjøreveg, offentlig	KV
Kjøreveg, privat	KV pv
Fortau	FT
Torg	T
Gang- og sykkelveg	GS
Sykkelveg/- felt	SYV
Annen veggrunn – teknisk anlegg	AVT
Annen veggrunn – grøntareal	AVG
Trase for sporveg/forstadsbane	SV
Leskur	LS
Kollektiv holdeplass/bussholdeplass	KH
Kombinert formål for samferdselsanlegg, annen veggrunn, parkering, båttopplag, gang- og sykkelveg og kollektivanlegg	KFS1
Kombinert formål for samferdselsanlegg, annen veggrunn, parkering, gang- og sykkelveg og kollektivanlegg	KFS2
Kombinert formål for samferdselsanlegg, annen veggrunn, parkering og kollektivanlegg	KFS3

**Nr. 3 Grønnstruktur – pbl §12-5.3**

Naturområde	GN
Turdrag	TD
Turvei	TV
Friområde badeplass	BP
Park	P
Vegetasjonsskjerm	VS

**Nr. 5 Landbruks- natur og friluftsmål – pbl § 12 - 5.5**

Naturformål	LNFN
Friluftsmål	LNFF
Naturvern	LNFNV1 og 2

**Nr. 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – pbl § 12 - 5.6**

Fareled	FE1 - FE3
Småbåthavn	SH1 – SH3
Naturområde i sjø og vassdrag	NS
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	NSL
Badeområde	BAD
Kombinert formål småbåthavn, boligbebyggelse og næring	ASV1
Kombinert formål småbåthavn, boligbebyggelse, næring og turveg	ASV2
Kombinert formål småbåthavn og turveg	ASV3
Friluftsområde med tilhørende strandsone, sentrum og turveg	ASV4 – ASV5
Friluftsområde med tilhørende strandsone og turveg	ASV6

**Hensynssoner – pbl 12-6**

Sikringssone a1, frisikt H-140
Støysone a2, rød sone ihht rundskriv T-1442, H-210
Støysone a2, gul sone ihht rundskriv T-1442 , H-220
Faresone a3, ras og skredfare H-310
Faresone a3, flomfare H-320
Faresone a3, høyspenningsanlegg, H370
Hensynssone c landskap, H-550
Hensynssone c bevaring naturmiljø, H-560
Hensynssone c bevaring kulturmiljø, H-570
Båndleggingssone d, etter lov om naturvern, H-720
Båndleggingssone d, etter lov om kulturminner, H730



### 1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Reguleringsplan for Herøya skal være retningsgivende for videre stedsutvikling på Herøya og et arbeidsredskap ved etablering av bebyggelse og infrastruktur samt sikring av grønne områder og karakteristiske bygg.

Planen er utarbeidet for å legge til rette for:

- Fortetting innenfor eksisterende boligområder gjennom fradeling og økt utnyttelse.
- Bevaring og opprusting av verneverdig bebyggelse og bygningsmiljø.
- Etablering av nye boligområder.
- Etablering og fornying av lokalsenter.
- Legge til rette for økt tilgjengelighet for lek og rekreasjon
- Legge til rette for bekkeåpning og øvrige flomveger
- Legge til rette for hensyn og restriksjoner av de nødvendige tema for å gi en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling på Herøya.

Planen skal sikre Herøyas industrielt tilknyttede bygningshistorie. Kulturminner i området omfattes av boliger, siktlinjer, hovedakser fra Sverre Pedersens plan, kulturminner i form av autentisk sammenhengende strekk av bebyggelse fra 1930-, 50- og 60-tall, Herøyahuset, Herøyakanalen, Admini, direktørbolig, Herøya kirke, "Hybelhuset", funksjonærboliger, enkelte grøntarealer og vegetasjon. Utbygging i området skal ta inspirasjon fra, utgangspunkt i og hensyn til kulturminnenes karakter og innbyrdes sammenheng. Fortetting må ikke gå på bekostning av bevaring og opprustning av verneverdig bebyggelse og bygningsmiljø.

## 2. FELLESEBESTEMMELSER

### 2.1. Arealbruk og utforming i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes til funksjoner som angitt i § 1.2. Tomtegrenser som er vist i plankartet er retningsgivende. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser der dette er angitt på plankartet. Der annet ikke er angitt i plankartet gjelder byggegrense på 4meter fra arealbruksgrense og/eller eiendomsgrense. For områdene avsatt til sentrumsformål på begge sider av Fjordgata skal bebyggelse plasseres med veggiv i formålsgrense. For område avsatt til kontor og bolig syd for Bakkedamen B/K2 kan bebyggelsen plasseres i formålsgrense mot øst.

Herøya byggeskikkveileder skal benyttes som verktøy ved utforming og forvaltning av eksisterende bebyggelse.

Aktuell % BYA for utbyggingsområdene er vist i plankartet. Følgende byggeområder har et fortetningspotensial for nye boliger:

- BK4 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BF5 Fradeling av 1stk eneboligtomt innenfor gbnr 52/246 (Villavegen 2). Forslag til ny eiendomsgrense er vist i plankart.
- BF6 Fradeling av 1stk eneboligtomt innenfor gbnr 58/186, 58/169, 58/85 og 58/124 (Skaustadvegen) Forslag til ny eiendomsgrense er vist i plankart.
- BK9 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK10 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK11 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK12 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK13 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK14 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK15 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BF19 Fradeling av 1stk eneboligtomt innenfor gbnr 56/9 (Snorresgate 34). Forslag til ny eiendomsgrense er vist i plankart.
- BF19 Ubebygd eiendom gbnr 56/450 (Snorresgate 30)
- BF19 Ubebygd eiendom gbnr 56/452 (Snorresgate 36b)



## PORSGRUNN KOMMUNE

- BK24 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BF25 Ubebygd eiendom gbnr 58/1 (Buchasveg)
- BK27 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK29 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BF30 Fradeling av 1stk eneboligtomt innenfor gbnr 56/345 (Torggata 35). Forslag til ny eiendomsgrense er vist i plankart.
- BF31 Ubebygd eiendom gbnr 56/505(Snorresgate)
- BK41 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BF42 Ubebygd eiendom gbnr 56/84 (Kirkeåsvegen 5)
- BF42 Ubebygd eiendom 56/483 (Haraldsgate 10)
- BF50 Ubebygd eiendom gbnr 403/2 (Myragata 36)
- BF52 Fradeling av 1stk eneboligtomt innenfor gbnr 56/141 og 403/2 (Axel Auberts gate 15). Forslag til ny eiendomsgrense er vist i plankart.
- BK55 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BB56 Blokkbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK60 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK65Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK66 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK67 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK68 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK69 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BB72 Blokkbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK89 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK90 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK91 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK92 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BF93 Ubebygd eiendom gbnr 55/77 (Hovetbakken 9)
- BK94 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK95 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- BK96 Konsentrert småhusbebyggelse. Krav om detaljregulering.
- S1 – S9 Sentrumsformål. Krav om detaljregulering
- B/K1 Kombinert formål bolig/kontor. Krav om detaljregulering
- B/K2 Kombinert formål bolig/kontor. Krav om detaljregulering
- B/T1 Kombinert formål konsentrert småhusbebyggelse, blokk, skole, aldersbolig, omsorgsbolig, sykehjem. Krav om detaljregulering.
- AB2 Kombinert formål boligbebyggelse og næring. Krav om detaljregulering.
- AB3 Kombinert formål boligbebyggelse og næring. Krav om detaljregulering.

### 2.2. Rekkfølgekrav

1. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før det kan skje fradeling eller nye større tiltak kan godkjennes i områdene som er listet opp nedenfor. Tiltak på eksisterende bebyggelse som påbygg og endring av fasade og tiltak i forbindelse med etablering av båthavn ved Frierfjorden kan godkjennes uten at det foreligger detaljreguleringsplan.

Hvert enkelt byggeområde skal sees i en større sammenheng i arbeidene med detaljreguleringsplanen. Hvilke områder som skal inngå i den enkelte detaljreguleringsplan skal avsettes av planmyndighetene.

Ved detaljregulering i områder regulert til hensynssone kulturmiljø, grensende til en hensynssone eller som vil få særlig påvirkning på overordnede verneverdier som nevnt i §1.3 i reguleringsbestemmelsene, kreves det konsekvensutredning (KU) og undersøkelser av virkning på kulturmiljø før gjennomføring av planen (jf pbl §12-7.12) Områder der det stilles krav til undersøkelser og krav til utforming av ny bebyggelse er BB 56, BB72, BK 24, 29,



## PORSGRUNN KOMMUNE

35, 47, 54, 55, Kombinert bygg og anlegg KBA1 (knyttet til Herøyahuset), AB2, AB3, ASV1 og ASV2. Disse områdene er enten Hensynssone c – bevaring kulturmiljø eller de grenser til en slik hensynssone.

Detaljreguleringsplan for de deler av område B/K 2 som ikke er i tråd med gjeldende kommuneplan kan ikke godkjennes før kommuneplanens arealdel viser at området er omdisponert fra Byggeområde - Friområde til Byggeområde – bolig/kontor.

Liste over områder med rekkefølgekrav om detaljreguleringsplan:

- **BK4 - BK100** Boligbebyggelse – konsentrert - småhusbebyggelse
- **BB56, BB72** Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- **S1 – S11** Sentrumsformål
- **N1 - N2** Næringsbebyggelse
- **B / T 1** Kombinert formål, bolig, tjenesteyting
- **B / K 1** Kombinert formål, bolig, kontor
- **B / K 2** Kombinert formål, bolig, kontor
- **F / K / T 1** Kombinert formål, forretning, kontor, tjenesteyting
- **KBA1** Kombinert formål for barnehage, undervisning, forsamlingslokale, administrasjon og idrettsstadion med idrettshall
- **KBA2** Kombinert formål for barnehage, undervisning, forsamlingslokale og administrasjon
- **AB1** Kombinert formål for energianlegg, forretning, kontor, tjenesteyting
- **AB2** Kombinert formål for boligbebyggelse og næring
- **AB3** Kombinert formål for boligbebyggelse og næring
- **AB4** Kombinert sentrum og VA-anlegg
- **AB5** Kombinert kontor og idrett
- **ASV1** Kombinert formål småbåthavn, boligbebyggelse og næring
- **ASV2** Kombinert formål småbåthavn, boligbebyggelse, næring og turveg
- **ASV4, ASV5** Friluftsområde med tilhørende strandsone, sentrum og turveg
- **ASV6** Friluftsområde med tilhørende strandsone og turveg

2. Rekkefølgekrav før det kan gis brukstillatelse:

- Før det gis brukstillatelse på den enkelte tomt skal utomhusarealer være ferdig opparbeidet. Dersom ferdigstillelse av bygningsmessige arbeider skjer i vinterhalvåret kan opparbeidelse av utearealene tillates ferdigstilt påfølgende vår/sommer.
- Nødvendige flomveier som ligger i eller nær et tiltak skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- Før det gis brukstillatelse på tiltak som ligger innenfor rød eller gul støysone langs med Herøyavegen skal tilfredsstillende støyskjerming være opparbeidet. Støyskjerming skal fortrinnsvis løses langs med veg i form av støyvoll eller skjerm oppå voll.
- Før det gis brukstillatelse for område B/T 1 (områdene ved Klevstrand skole) for annet formål enn skole, skal lekeanlegg for alle boliger innenfor B/T1 og BF97, BF98, BF99, BK100, BF101 og BF102 være ferdig opparbeidet innenfor område B/T 1.
- Før det gis brukstillatelse for flere boenheter innenfor område BK55, BB56, BK 60, BK65, BK66, BK67 eller BK68 skal lekeplass ved Kirkeåsen LEK 11 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for flere boenheter innenfor område BK69 eller BB72, skal lekeplass ved Bakkedammen LEK 7 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor område ASV1, ASV2, AB2 eller AB3 skal lekeplass ved Kanalen LEK 12 og Nærmiljøanlegg NMA2 være ferdig opparbeidet.



## PORSGRUNN KOMMUNE

- Før det gis brukstillatelse for kontor og/eller boliger innenfor område B/K2 skal vegetasjonsskjerm VS1 inkludert åpen bekkeløsning, turdrag TD2 og turveg over LEK 10 være ferdig opparbeidet.
  - Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor område B/K 2 skal lekeplass ved Buchasveg/gml hoppbakke LEK 10 være ferdig opparbeidet.
  - Ved detaljregulering i områder regulert til hensynssone kulturmiljø, grensende til en hensynssone eller som vil få særlig påvirkning på overordnede verneverdier som nevnt i §1.3 i reguleringsbestemmelsene, kreves det konsekvensutredning (KU) og undersøkelser av virkning på kulturmiljø før gjennomføring av planen (jf pbl §12-7.12) Områder der det stilles krav til undersøkelser og krav til utforming av ny bebyggelse er BB 56, BB72, BK 24, BK29, BK35, BK47, BK54, BK55, Kombinert bygg og anlegg KBA1(knyttet til Herøyahuset), AB2, AB3, ASV1 og ASV2. Disse områdene er enten Hensynssone c – bevaring kulturmiljø eller de grenser til en slik hensynssone.
3. Rekkefølgekrav om infrastruktur:
- Planfri kryssing under riksvegen skal bygges samtidig med rundkjøringen i Klevstrandkrysset.
  - Breddeutvidelse av Vinjesgate og Baglergata skal skje samtidig med at vegkryss Baglergata x Herøyavegen opparbeides og krysset Vinjesgate x Herøyavegen stenges.
  - Oppretting av Kristian Birkelandsgate langs med Hydrohallen og Kr. Birkelandsgate 2,4 og 6 skal opparbeides i forbindelse med at Fjordgata bygges som miljøgate.
4. Som grunnlag for evt. dispensasjon fra rekkefølgekrav kan kommunen sette krav til at det stilles bankgaranti og avtales framdriftsplan for tiltak som skal gjennomføres.

### 2.3. Dokumentasjonskrav

1. Tomtegrenser som er vist i plankartet er retningsgivende. Krav til uteoppholdsareal og parkering må være dokumentert fortrinnsvis gjennom landskapsplan ved søknad om fradeling.
2. Før det kan gis igangsettingstillatelse må følgende dokumentasjon foreligge:

#### Landskap

- For alle byggeområder utenom områder for frittliggende boliger BF, områder for energianlegg EA og områder for vann- og avløpsanlegg VA skal det, før det kan gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent landskapsplan i egnet målestokk (1:100 eller 1:200) som viser ny bebyggelse, miljøstasjon, kjøreadkomst, parkeringsarealer, utendørs oppholds- og lekearealer, fellesarealer, terrengbehandling, overvannsbehandling, beleg, beplantning, belysning og møblering. Det skal framgå av landskapsplanen hvordan universell utforming av området ivaretas heri inkludert organisering av hc-parkering.
- For alle byggeområder utenom områder for frittliggende boliger BF, områder for energianlegg EA og områder for vann- og avløpsanlegg VA skal det foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på landskapsbildet
- I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan innenfor område AB2 kreves undersøkelse med sikte på å overvåke og klargjøre virkning på det helhetlige kulturmiljø og virkning sammen med tårnet på Herøya kirke, jf pbl §12-7.12. Kirketårnet bør fremstå som det viktigste punktet i aksene.

#### Tekniske planer

- For alle byggeområder utenom frittliggende eneboliger BF skal det foreligge tekniske planer med løsninger for vann, avløp, flomveier og annen teknisk infrastruktur. Traseer for teknisk infrastruktur skal samordnes på en rasjonell måte.
- Detaljert plan for tiltak i trafikkområder skal legges fram for kommune og Vegvesen for godkjenning.
- Utforming av undergangen nord for Klevstrandkrysset med tilhørende arealer, skal dokumenteres ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for områdene AB5, S9 og S11.



## PORSGRUNN KOMMUNE

- Det må inngås en gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen før tiltak som berører riksveg 36 (Herøyavegen) igangsettes. Byggeplan for tiltaket må godkjennes av Statens Vegvesen.

### **Barn og unge**

- Tilfredsstillende skolekapasitet skal være løst innenfor gjeldende skolekrets.
- Tilfredsstillende trygg skoleveg skal være løst.

### **Universell utforming**

- Dokumentasjon på at det er sikret god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Alle uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

### **Geoteknikk og flom**

- For områdene innenfor faresone ras og faresone flom skal det dokumenteres at planlagte tiltak ikke medfører fare for ras eller setninger i planområdet eller øvrige omgivelser. Det skal gjennomføres nødvendige utvidete grunnundersøkelser som er tilpasset planlagt tiltak. NVE's retningslinjer "*Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag*" skal legges til grunn for videre geoteknisk prosjektering.
- Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse kan gis. Omfang og type undersøkelser skal tilpasses det aktuelle byggeprosjektet som skal gjennomføres, og skal gi grunnlag for å tilpasse aktuelle sikringstiltak, anbefale løsninger for avvanning og drenering, angi retningslinjer for gravearbeider og anbefale fundamenteringsløsninger.
- For områdene innenfor faresone ras og hensynssone flom skal det dokumenteres at ingen tiltak innenfor faresonen kan skades av vanninntrengning.

### **Område- og bygningsvern**

- Verneverdige områder og bygninger skal dokumenteres før endringer foretas jf. Pbl. 12-7.2 og 6.

### **Naturvern**

- For tiltak i eller nær naturreservatene (Naturvern LNFNV) i Versvika og Skrapeklev må det dokumenteres at verdiene innenfor reservatene ikke påvirkes i negativ grad.

### **Strandsonen og områder i vann**

- For bygging av brygger eller andre tiltak i strandsonen mot Frierfjorden, Herøyakanalen og Gunnekleivfjorden, skal det legges fram dokumentasjon som viser utstrekning av anlegg på vannflate og forankring / fundamentering på elvebunnen.
- Søknad om å anlegge brygger eller andre tiltak i vann skal godkjennes etter Havne- og sjøfartsloven.

## **2.4 Båndlegging etter lov om kulturminner**

Dersom man ved tiltak i marka støter på automatisk fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses og den regionale kulturminneforvaltningen varsles, jf §8,2. ledd i kulturminneloven av 9. juni 1978

## **2.5 Elektromagnetiske felt**

Elektriske anlegg skal planlegges på en måte som gjør at man unngår unødig høye verdier for elektromagnetiske felt i bygninger og leke-/oppholdsarealer i planområdet.

## **2.6 Energiforsyning**

Ny bebyggelse med BRA over 500m<sup>2</sup> skal ha vannbåret varmesystem som primær energikilde for oppvarming.



### 2.7. Radon

Det skal gjøres tiltak i bygninger som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som skal brukes til varig opphold ikke overstiger 200Bq/m<sup>3</sup>. Dokumentasjon av eventuelle tiltak skal legges fram før det gis igangsettingstillatelse.

### 2.8. Flomsikring

1. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges høyere enn NGO kote +2,9.

2. Transformatorer / nettstasjoner i området skal plasseres høyere enn NGO kote +2,9. Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfare.

3. Kommunen kan på gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse som har gulvnivå lavere enn ct.+2,9 på følgende betingelser:

- Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål.
- Det skal presenteres en beredskapsplan for hvordan lokaler i en flomsituasjon skal ryddes for varer og inventar – slik at skadevirkninger blir holdt på et minimum. I planen må det framgå hvilken kotehøyde (havnivå) som skal utløse beredskapstiltak. Denne kotehøyden (eller varslede kotehøyde) må avklares med kommunen. Planen må også vise hvilke metoder/rutiner man velger for å sikre en sikker varsling. Beredskapsplanen skal redegjøre for hvordan pumper og annet nødvendig utstyr skal skaffes til veie, slik at flomskader kan begrenses – og lokaler kan tømmes for flomvann på en effektiv måte.
- Det skal avklares om det kan gjennomføres risikoreduserende / flombegrensende tiltak i bygg eller tilhørende utomhusareal.
- Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere / kjøpere av flomutsatte bygg om flomfare og om krav til flomberedskap. Informasjon om flomfare og krav om flomberedskap skal tinglyses som heftelse knyttet til de aktuelle eiendommene.

### 2.9. Grønnstruktur

For områder avsatt til bolig, enten i form av konsentrert boligbebyggelse, blokkbebyggelse eller boligbebyggelse i tilknytning til annet byggeformål skal utomhusarealene gis en parkmessig opparbeiding.

Eksisterende vegetasjon i byggeområder skal bevares og pleies - der dette er hensiktsmessig og forenlig med planlagt arealbruk. Det skal i forbindelse med byggesøknad redegjøres for bevaring/fjerning av eksisterende vegetasjon. Kommunen kan kreve fysisk skjerming av eksisterende trær i forbindelse med bygge- og anleggstiltak.

### 2.10. Vegetasjon - trær

Kommunen varsles dersom det planlegges å gjøre større inngrep som beskjæring av større grener eller hugging av trær som er avmerket i plankartet.

Hogst og skjøtsel i områder satt av til hensynssone c - bevaring kulturmiljø og hensynssone d – båndlegging etter lov om kulturminne skal skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark Fylkeskommune).

### 2.11. Universell utforming (UU)

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming og opparbeiding av utomhusarealer, slik at disse kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing og spesiell utforming.

Bygninger som skal være allment tilgjengelige skal også utformes etter UU-prinsipper. Minimum 50% av nye boliger skal også utformes på denne måten.



Hensyn til universell utforming kan tillates fraveket dersom dette ikke lar seg gjennomføre i eksisterende bygg – for eksempel av hensyn til verneinteresser.

### 2.12. Arealer for lek og opphold

1. For nye boliger i planområdet skal det opparbeides nødvendige felles leke- og oppholds plasser.
2. For nye boliger innenfor områder avsatt til Frittliggende boligbebyggelse BF, skal areal for lek løses i områder avsatt til lek og/eller nærmiljøplasser.  
Krav i gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel mht. dimensjonering av m<sup>2</sup> lekeareal / bolig i for byggeområde boliger skal legges til grunn for videre prosjektering av boliger:  
*For hver ny bolig (-enhet) skal det avsettes:*
  - min. 35 m<sup>2</sup> egnete lekearealer i felles- eller friområder
  - for eneboliger - min. 200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, hvor minst et areal på 10x15 m skal være sammenhengende
  - for kjedehus, 2 boligenheters hus, rekkehus – min 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, hvor minst et areal på 7x9 m skal være sammenhengende for hver enhet
  - for blokk – min 30 m<sup>2</sup> i felles uteoppholdsareal
  - leke- og oppholdsarealene skal ligge på bakkeplan og opparbeides samtidig med boligene - arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig
3. For øvrige områder avsatt til bolig, enten i form av konsentrert boligbebyggelse, blokkbebyggelse eller boligbebyggelse i tilknytning til annet byggeformål, kan lekearealer tillates opparbeidet i gårdsrom, takterrasser, grøntarealer, gatetun og på torg. Dette må da vises i detaljreguleringsplan. Krav i gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel mht. dimensjonering av m<sup>2</sup> lekeareal / bolig i senterområder skal legges til grunn for videre prosjektering av boliger:  
*For hver ny bolig(-enhet) skal det avsettes:*
  - Min. 25 m<sup>2</sup> til felles leke- og rekreasjonsareal.
  - Min. 6 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på balkong, evt. 5 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Min. 30 % av uteoppholdsarealene skal være opparbeidet som sammenhengende grøntareal.

### 2.13. Parkering

Følgende bestemmelser gjelder for opparbeiding av p-plasser i byggeområdene:

1. **For forretnings- og kontorvirksomhet** tillates maksimalt 1,25 p-plasser pr. 100m<sup>2</sup> gulvflate. Minimum 5% av p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-parkering).  
For boliger tillates bygging av maksimalt 1 p-plass/bolig og 0,5 gjesteplass/bolig. Boliger og virksomheter kan opparbeide nødvendige p-plasser utenfor eget byggeområde.
2. **Boliger i senterområder, blokkbebyggelse og byggeområde for konsentrert eneboliger:**  
*For hver ny bolig (-enhet) skal det avsettes:*
  - maks 1 biloppstillingsplass, fortrinnsvis i parkeringsanlegg
  - gjesteparkering på offentlig parkeringsområde
  - 2 sykkelparkeringsplasser*I boligprosjekt:*
  - minst 5-10 % parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-parkering).
  - minst 50 % av boligene være utformet etter prinsipper for tilgjengelighet for alle (universell utforming)



### 3. Bygeområder for frittliggende boliger.

For hver ny bolig (-enhet) skal det avsettes:

- 1 garasje/ oppstillingsplass fortrinnsvis i fellesanlegg
- 0,5 gjesteparkering
- 2 sykkelparkeringsplasser

I boligprosjekt:

- garasje/uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde - hvis annet ikke fremgår av plan, kan garasje/uthus med inntil 50m<sup>2</sup> BYA med maksimal mønehøyde på 5m plasseres inntil 1m fra nabo.

Det skal opparbeides sykkelparkering i tilknytning til nye boliger og ny virksomhet. Sykkelparkering for kunder/besøkende skal fortrinnsvis anlegges nær innganger.

## REGULERINGSFORMÅL

### 3.1 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1.1. Fellesbestemmelser for områder avsatt til Boligbebyggelse

##### ▪ Plassering og utnytting

Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Der annet ikke er angitt i plankartet gjelder byggegrense på 4meter fra arealbruksgrense og/eller tomtegrense. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og inngrep i terrenget skal skje så skånsomt som mulig.

Maksimum tillatt prosent bebygd areal (% BYA) på hver enkelt tomt er angitt i plankartet. Beregning av prosent bebygd areal (% BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass.

##### ▪ Utforming

Det er utarbeidet en egen bygningsveileder for planområdet.

Ny bebyggelse og tilbygg til eksisterende bebyggelse skal ha en utforming i vår tids formspråk og med robuste materialer. Bebyggelsen skal være tilpasset den typiske arkitekturen på Herøya.

Bebyggelsen skal harmonere med eksisterende omkringliggende bebyggelse når det gjelder byggets plassering, byggehøyder, møneretning, takform, takvinkel, materialbruk og farge. Byggehøyder beregnes ut i fra gjennomsnittlig planert terrengnivå fastlagt på godkjent utomhusplan.

Store bygningsvolumer skal brytes ned i mindre enheter ved hjelp av variasjon og oppdeling.

#### 3.1.2. Områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse BF

##### ▪ Arealbruk

Områdene skal brukes til frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer og boder. Garasjer og boder skal harmonere og klart underordne seg hovedbebyggelsen i plassering, form, volum og detaljering.

##### ▪ Parkering

For hver boenhet skal det opparbeides 2 parkeringsplasser. Det settes av tilstrekkelig plass slik at 1 av plassene kan være i garasje selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig med boligen. For hver boenhet skal det opparbeides 2 sykkelparkeringsplasser.

##### • Miljøstasjon

Miljøstasjon (oppstillingsplass for avfallsbokser) skal innpasses i de enkelte bygeområder.



### 3.1.3. Områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse BK

#### ▪ Arealbruk

Områdene skal brukes til tomannsboliger, kjeda eneboliger eller rekkehus med tilhørende garasjer og boder. Områdene Mauråsen og Skrapeklev er karakteristiske sett i sammenheng med Herøyas bygningshistorie som må vurderes i forhold til fortetting og utbygging i områdene.

#### ▪ Lekearealer

Innenfor hvert byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse skal det sikres nok areal avsatt til nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være på minst 25 m<sup>2</sup> og ha et areal på minst 10m<sup>2</sup> per boenhet. Områder som ligger i nær tilknytning til hverandre kan ha felles nærlekeplass dersom avstanden til lekeplassen er maks 100m fra alle boenhetene. Dette gjelder for eksempel for områdene BK91 og BK92.

#### ▪ Parkering

For hver leilighet/ boenhet skal det opparbeides 1 parkeringsplass. Hver boenhet skal også ha 0,5 biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg / gjesteparkering innenfor planområdet. I tillegg skal hver boenhet ha 2 sykkelparkeringsplasser.

#### • Miljøstasjon

Miljøstasjon (oppstillingsplass for avfallsbokser) skal innpasses i de enkelte byggeområdene.

#### • Adkomst til boligområde BF 81

Adkomst til eiendommene gbnr 55/420 og 55/144 (Herøyavegen 142 og 144) skal fortrinnsvis gå over eiendommen gbnr 55/347 (Riiser-Larsensveg 3) slik at det legges til rette for en trafiksikker avkjørselhåndtering i området. Ved søknad om nye tiltak innenfor BF 81 må det vises til at en utvikling ikke er til hinder for fremtidig adkomst.

### 3.1.4. Områder avsatt til blokkbebyggelse BB56 og BB72

#### ▪ Arealbruk

Områdene skal brukes til blokkbebyggelse med tilhørende garasjer og boder.

#### ▪ Utforming

Ny bebyggelse innenfor BB 72 må sidestilles eller underordnes det eksisterende Hybelhuset ved Bakkedammen. Hybelhuset representerer som kulturmiljø en viktig og autentisk del av en viktig fase i Herøyas utbyggings- og oppbyggingshistorie, og er et stilmessig karakteristisk landemerke. Ny bebyggelse i område BB 72 må begrenses til området nedenfor Hybelhuset og må sidestille eller underordne seg Hybelhuset i høyde og volumer og må harmonisere med tilgrensende bebyggelse med et moderne og enkelt uttrykk i form og farger.

Bebyggelse innenfor BB56 ved Myrvanggata kan ha byggehøyde opp til kt. 16 moh. (3etg). Byggelinegrense på 4m fra arealbruksbruksgrense kan fravikes dersom bebyggelsen sees i sammenheng med en utvikling av sentrumsområde S4.

#### ▪ Lekearealer

Innenfor område BB56 ved Myrvanggata skal det sikres nok areal avsatt til nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være på minst 25 m<sup>2</sup> og ha et areal på minst 10m<sup>2</sup> per boenhet. Avstanden til lekeplassen skal være maks 100m fra alle boenhetene.

Innenfor område BB72 ved Bakkedammen skal det sikres nok areal avsatt til nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være på minst 25 m<sup>2</sup> og ha et areal på minst 10m<sup>2</sup> per boenhet. Avstanden til lekeplassen skal være maks 100m fra alle boenhetene. Lekearealer tilhørende BB72 kan løses delvis i lekeplass Lek 7. Det må da sikres gode vilkår for barns lek og ferdsel i området mellom blokkas hovedutgang og lekeplassen Lek 7.



▪ *Parkering*

For hver leilighet/ boenhet skal det opparbeides 1 parkeringsplass. Hver boenhet skal også ha 0,5 biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg / gjesteparkering innenfor planområdet fortrinnsvis i parkeringskjeller. Hver boenhet skal ha 2 sykkelparkeringsplasser.

• *Miljøstasjon*

Miljøstasjon (oppstillingsplass for avfallsbokser) skal innpasses i de enkelte byggeområdene.

**3.1.5. Garasjeanlegg for bolig BG83**

Innenfor området kan det oppføres felles garasjeanlegg tilhørende områdene BK82 og BK84

**3.1.6. Sentrumsformål S1 – S4**

1. *Arealbruk Sentrumsformål S1– S4*

Områdene skal benyttes til sentrumsbebyggelse omkring Gunnigata.

2. *Arealbruk Sentrumsformål S4 – S11*

Områdene skal benyttes til sentrumsbebyggelse omkring Fjordgata. Områdene S10 og S11 kan ikke benyttes til bolig eller institusjon for varig opphold. Bebyggelsens utforming for øvrig må løses gjennom gitte krav om dokumentasjon og detaljreguleringsplan. maksimale arealer til forretningsformål/dagligvare beregnes i henhold til bestemmelsene i arealdelen til kommuneplanen.

3. *Arealbruk Sentrumsformål S7*

Området kan ikke bebygges uten at virksomhet knyttet til opplag av båter er opphørt, og det er inngått avtale mellom Herøya Industripark og Herøya Båtforening om erstatningsareal for båtopplag.

4. *Utforming Sentrumsformål S1– S3*

Det skal legges vekt på en helhetlig og god arkitektonisk utforming av bygninger og bygningsmiljø i området.

5. *Utforming Sentrumsformål S4 – S11*

Det skal legges vekt på en helhetlig og god arkitektonisk utforming av bygninger og bygningsmiljø i området. Bebyggelsen som ligger inntil Fjordgata skal bygge opp under Fjordgatas funksjon som miljøgate. Inngangspartier og øvrige fasade skal henvende seg til Fjordgata. Bebyggelsen langs med Fjordgata bør prioriteres satt oppfør øvrige bebyggelse innenfor områdene settes opp. Maks byggehøyder innenfor området er kote 16moh. Bebyggelsens utforming for øvrig må løses gjennom gitte krav om dokumentasjon og detaljreguleringsplan.

6. *Lekearealer*

Det skal sikres nok areal avsatt til nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være på minst 25 m<sup>2</sup> og ha et areal på minst 10m<sup>2</sup> per boenhet. Avstanden til lekeplassen skal være maks 100m fra alle boenhetene.

7. *Parkering*

For hver leilighet/ boenhet skal det opparbeides 1 parkeringsplass. Hver boenhet skal også ha 0,5 biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg / gjesteparkering innenfor planområdet fortrinnsvis i parkeringskjeller. Hver boenhet skal ha 2 sykkelparkeringsplasser.

**3.1.7. Offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage BH1**

Området ligger på Skrapeklev og kan benyttes til offentlig eller privat barnehagedrift. Nybygg eller tilbygg må harmonere eller underordne seg eksisterende bebyggelse. Maks byggehøyde kt. 55moh.



**3.1.8. Offentlig eller privat tjenesteyting, kirke/annen religionsutøvelse KR1**

Området kan benyttes til kirke eller annen religionsutøvelse. Området ligger innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø. Det skal i utgangspunktet ikke anlegges noen nybygg eller tilbygg til eksisterende bebyggelse. Alle tiltak innenfor dette området skal oversendes kulturminnemyndigheter for godkjennelse.

**3.1.9. Næringsbebyggelse N1 - N2**

Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse ved Klevstrandkrysset. Det er krav om detaljreguleringsplan.

**3.1.10. Næringsbebyggelse annen næring AN1**

Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse i forbindelse med Admini-området; hotell servering og kontor.

Området ligger innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø. Det skal i utgangspunktet ikke anlegges noen nybygg eller tilbygg til eksisterende bebyggelse. Alle tiltak innenfor dette området skal oversendes kulturminnemyndigheter for godkjennelse.

**3.1.11. Nærmiljøanlegg NMA1**

Området skal benyttes til nærmiljøanlegg. Deler av nærmiljøanlegget skal kunne fungere som nærlekeplass for tilgrensende boligbebyggelse.

**3.1.12. Nærmiljøanlegg NMA2**

Området skal benyttes til nærmiljøanlegg mellom Torggata og Fogtegata. Nærmiljøanlegget ligger innenfor hensynssone kulturmiljø på grunn av sin beliggenhet i kirkeaksen. Det tillates ingen tiltak eller vegetering som bygger igjen eller skjemmer aksens uttrykk på annen måte.

**3.1.13. Kombinert formål, bolig, tjenesteyting B / T 1**

Området skal benyttes til bolig og tjenesteyting i form av skole, aldersbolig, omsorgsbolig, sykehjem ved Klevstrand. Maks byggehøyde kt. 24 moh. Det er krav om detaljreguleringsplan.

**3.1.14. Kombinert formål, bolig, kontor B / K 1**

Området skal benyttes til bolig og næring ved Klevstrand. Maks byggehøyde kt. 19 moh. Det er krav om detaljreguleringsplan.

**3.1.15. Kombinert formål, bolig, kontor B / K 2**

Området skal benyttes til bolig og næring ved Bakkedammen. Det er krav om detaljreguleringsplan. Byggegrense mot øst er i arealbruksgrensen. Byggegrense mot nord, vest og syd er 4m. Maks byggehøyde er kt. 50 moh. 50% av bebyggelsen kan ha byggehøyde 54moh. Denne byggehøyden skal tas opp i en inntrukken øvre etasje med takterrasser mot vest.

**3.1.16. Kombinert formål, forretning, kontor, tjenesteyting F / K / T 1**

Området skal benyttes til forretning, kontor og tjenesteyting. Maks byggehøyde kt. 56 moh. Det er krav om detaljreguleringsplan.

**3.1.17. Kombinert formål for barnehage, undervisning, forsamlingslokale, administrasjon og idrettsstadion med idrettshall KBA1**

Området skal benyttes til barnehage, undervisning, forsamlingslokale, administrasjon og idrettsstadion med idrettshall. Før området kan benyttes til andre formål enn undervisning, må det vises til at skoleområdet ved Klevstrand fortsatt skal benyttes til undervisning. Maks byggehøyde kt. 15 moh. Det er krav om detaljreguleringsplan.



**3.1.18. Kombinert formål for barnehage, undervisning, forsamlingslokale og administrasjon KBA2**

Området skal benyttes til barnehage, undervisning, forsamlingslokale og administrasjon og idrettsstadion med idrettshall. Før området kan benyttes til andre formål enn undervisning, må det vises til at skoleområdet ved Klevstrand fortsatt skal benyttes til undervisning. Maks byggehøyde kt. 15 moh. Det er krav om detaljreguleringsplan.

**3.1.19. Kombinert formål for energianlegg, forretning, kontor, tjenesteyting AB1**

Området skal benyttes til energianlegg i kombinasjon med forretning, kontor og tjenesteyting. Maks byggehøyde kt. 40 moh.

**3.1.20. Kombinert formål for boligbebyggelse og næring AB2**

Området skal benyttes til boligbebyggelse og næring i form av hotell, servering og kontor. Maks byggehøyde kt. 40 moh. Det er krav om detaljreguleringsplan.

**3.1.21. Kombinert formål for boligbebyggelse og næring AB3**

Området skal benyttes til boligbebyggelse og næring i form av næring som server drift av båthavn, hotell, servering og kontor. Maks byggehøyde kt. 11 moh. Det er krav om detaljreguleringsplan.

**3.1.22. Kombinert sentrum og VA-anlegg AB4**

Området skal benyttes til næring i form av sentrumsformål og VA-anlegg. Adkomst må skje fra Fjordgata via område S7 eller S8. Det er krav om detaljreguleringsplan dersom området skal benyttes til annet enn VA-anlegg.

**3.1.23. Kombinert kontor og idrett AB5**

Området skal benyttes til næring i form av kontor og idrettsformål, først og fremst roklubb. Adkomst må skje fra Fjordgata via mellomliggende områder. Det er krav om detaljreguleringsplan.

**3.1.24. Kombinert frittliggende småhusbebyggelse og vegetasjonsskjerm AB6**

Området skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse og vegetasjonsskjerm, men først og fremst vegetasjonsskjerm. Vegetasjonsskjermen må utformes i form av en voll med støyskjerm oppå i sammenheng med vegetasjon som busker og trær.

**3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12 - 5.2**

Trafikkområdene skal opparbeides som vist på plankartet. Eventuelle terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en tiltalende måte med beplantning/tilsåing.

**3.2.1 Kjøreveg KV**

Av hensyn til beredskapssituasjonen ved flom, skal det ikke etableres kjørebane i Fjordgata og Herøyavegen som ligger under kt. 3,0.

Byggegrenser til Herøyavegen er vist i kart. Der byggegrenser ikke vises i kart, gjelder byggegrenser som er angitt i planbestemmelsene generelt og for de enkelte formål.

**3.2.2 Kollektiv holdeplass/bussholdeplass KH**

Busslommer skal opparbeides som vist på plankartet. Det kan gis tillatelse til at kollektiv transport kan stoppe i kjørebane i Fjordgata og øvrige kommunale veier.



### **3.2.3 Kombinert formål KFS1 gang/sykkelveg, kollektivanlegg, annen veggrunn, parkering og båtopleg, Kombinert formål KFS2 gang/sykkelveg, kollektivanlegg, annen veggrunn og parkering og Kombinert formål KFS3 annen veggrunn, parkering og kollektivanlegg**

Arealene KFS1 og KFS2 skal fortrinnsvis benyttes til anlegg tilhørende undergangen nord for Klevstrandkrysset med tilhørende gang/sykkelveg, kollektivanlegg og annen veggrunn. Undergangen mellom KFS1 og KFS2 skal utformes universelt samtidig med at den skal virke innbydende og samlede for arealene øst og vest for Herøyavegen.

Deretter skal arealene fortrinnsvis inneholde nødvendig områder for en åpning av Gunneklevbekken som renner i øst-vest retning gjennom området. Utformingen av undergangen skal sees i sammenheng med bekkeåpningen med hensyn på flomhåndtering og estetikk.

Områdene som ligger innenfor byggeforbudssone under høyspentlinje skal primært nyttes som areal og adkomst i tilknytning til nærliggende virksomheter. Mindre konstruksjoner for parkering av sykler, boder etc kan tillates bygget dersom kraftselskapet også gir tillatelse til dette. Planlegging av grøntanlegg i området må avklares med kraftselskapet med hensyn til påkrevet sikkerhetsavstand til høyspentlinje.

### **3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal AVG**

Fysisk skille mellom kommunal veg og RV ved Bakkedammen skal settes opp i areal avsatt til annen veggrunn.

## **3.3 Grønnstruktur – pbl §12-5.3**

### **3.3.1 Naturområde GN**

Naturområder som er avsatt i områder i og ved Klevstrandbekken skal først og fremst benyttes som åpne bekkedrag. Eksisterende naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealet skal kunne flomme over ved mye vannføring.

### **3.3.2 Turdrag TD**

Turdrag skal tilrettelegges og nyttes som områder med turvei. Eksisterende naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

### **3.3.3 Turvei TV**

Turveiområder skal tilrettelegges og nyttes som turvei. Eksisterende naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Turveier skal ha universell utforming.

### **3.3.4 Friområde badeplass BP**

Badeplassen skal ha parkmessig opparbeidelse og holdes tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

### **3.3.5 Park P**

Parkområder skal ha parkmessig opparbeidelse og holdes tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

### **3.3.6 Vegetasjonsskjerm VS**

Områdene skal opparbeides som vegetasjonsskjerm i tilknytning til støyskjerming langs med Herøyavegen. Det må utarbeides helhetlige planer for vegetasjonsskjerm der områdene må gis en rikholdig grønnstruktur med vesentlig innslag av trær. Planer for vegetasjonsskjerm må fremlegges kommunen for godkjenning. Areal avsatt til vegetasjonsskjerm VS1 skal inneholde åpen bekk.



### **3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, pbl § 12- 5.6**

#### **3.4.1 Fareled FE1 - FE3**

Herøyakanalen skal opprettholdes som forbindelse for småbåttrafikk mellom Frierfjorden og Gunnekleivfjorden.

#### **3.4.2 Kombinert formål småbåthavn, boligbebyggelse og næring ASV1**

Området skal benyttes til småbåthavn, boligbebyggelse og næring i form av næring som server drift av båthavn. Det er krav om detaljreguleringsplan for bruk til andre formål enn småbåthavn.

#### **3.4.3 Kombinert formål småbåthavn, boligbebyggelse, næring og turveg ASV2**

Området skal benyttes til småbåthavn, boligbebyggelse og næring i form av næring som server drift av båthavn og turveg. Det er krav om detaljreguleringsplan for bruk til andre formål enn småbåthavn. Turveg som knytter Adminiområdet med Frierstien skal opparbeides innenfor området.

#### **3.4.4 Kombinert formål småbåthavn og turveg ASV3**

Området skal benyttes til småbåthavn og turveg. Turveg skal opparbeides innenfor området.

#### **3.4.5 Friluftsområde med tilhørende strandsone, sentrum og turveg ASV4 – ASV5**

Området skal benyttes til strandsone, sentrumsbebyggelse og turveg. Det er krav om detaljreguleringsplan.

#### **3.4.6 Friluftsområde med tilhørende strandsone og turveg ASV6**

Området skal benyttes til strandsone og turveg. Det er krav om detaljreguleringsplan.

### **3.5 Hensynssoner – pbl 12-6**

#### **3.5.1 Sikringssone a1, frisikt H-140**

I frisiktsoner skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5m over tilstøtende vegbane. Dimensjonerende hastighet på Herøyavegen er 50km/t  
Dimensjonerende hastighet i Fjordgata er 40 km/t  
Dimensjonerende hastighet på alle øvrige veger innenfor planområdet er 30km/t

#### **3.5.2 Støysoner a2 – gul og rød sone ihht rundskriv T-1442 H-210 og H-220**

Tiltak i området skal planlegges i samsvar med de grenseverdier for støy som er gitt i ”*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)*”

#### **3.5.3 Hensynssone c landskap H-550**

Hensynssone c bevaring landskap som strekker seg over byggeformål er å anse som restriksjonsområde for nye tiltak.

#### **3.5.4 Hensynssone c bevaring naturmiljø H-560**

Prinsipper ved utøving av offentlig myndighet i henhold til Naturmangfoldlovens § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12) skal legges til grunn. J.f. Naturmangfoldlovens §§8 til 12.

Innenfor byggeområder markert med hensynssone bevaring naturmiljø tillates ikke fradeling til nye eiendommer.

Ved søknad om tiltak som ny bebyggelse, anlegg, graving og utfylling i disse områdene, må hensynet til bevaring av naturmangfoldet spesielt dokumenteres og hensyntas.

Innenfor øvrige områder markert med hensynssone bevaring naturmiljø tillates det ikke:

- Fradeling
- Bygninger, anlegg, graving og utfylling
- Opparbeidelse og merking av nye stier



På eventuelle offentlig eide areal innenfor naturtypen kalklindeskog tillates ikke hogst og henleggelse av hogstavfall/hageavfall og lignende

### 3.5.5 Hensynssone c bevaring kulturmiljø H-570

Alle områder som er vist som bevaring kulturmiljø inneholder bygninger, anlegg og gatestrukturer som skal bevares eller tas hensyn til på annen måte. Alle tiltak innenfor hensynssone c kulturmiljø som er søknadspliktige kan, etter planmyndighetens vurdering, sendes regional kulturminneforvaltning til uttale før vedtak fattes.

Eksisterende bygninger vist som bevaring i plankartet (markert med sort tykk strek) innenfor hensynssone c bevaring kulturmiljø tillates ikke revet. Øvrige bebyggelse innenfor hensynssone c kulturmiljø bør ikke tillates revet.

Bygninger vist som bevaring i plankartet (markert med sort tykk strek) er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform, etasjeantall og vindusform. Ved utvendig vedlikehold og eventuell utskifting, skal fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, veggkledningsmateriale samt overflate bevares eller søkes tilbakeført til original form. Eiendommene dette gjelder er:

Gbnr 55/102 – Myrvanggata 18

Gbnr 55/87 – Myrvanggata 14

Gbnr 55/108 – Gunneklevgata 2

Gbnr 56/351 – Myragata 28

Gbnr 56/215 – Axel Auberts gate 14, 20 og 22, Bebyggelsen på Admini-området

Gbnr 56/1 – Axel Auberts gate 10 (gml gartnerbolig til Admini)

Gbnr 56/403 – Snorresgate 1, Herøyahuset

Gbnr 56/417 – Fogtegata 22, Fogteplassen

Gbnr 56/3 – Kirkeåsvegn 9, Rødningen

Gbnr 56/362 – Haraldsgate 14, Herøya kirke

Gbnr 55/153 – Sam Eydesgate 7

Gbnr 55/466 – Bekkegata 46, Hybelhuset

Gbnr 56/347 – Torggata 39

Gbnr 56/197 – Frierbakken 1

Gbnr 55/80 - Solhøgdsvegen 4

Gbnr 55/109 – Odinsgate 8

Gbnr 57/3 - Urds gate 11, Solhaug

Trær innenfor hensynssone c, kulturmiljø, skal søkes bevart på en måte som ikke kommer i konflikt med bevaring av verneverdig bebyggelse, jf pbl §12-7.6

**Hensynssone c bevaring kulturmiljø\_28 – Aksen mellom kirken og byggeområde AB2 ved Frierfjorden.** Veistrekket som ligger under hensynssonen holdes åpent jf pbl 12.7-2. Trerekke langs veien i aksene skal anlegges. Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal med sin utforming, byggets plassering og byggehøyder forholde seg til beliggenheten i eller nær aksene slik at ikke silhuettvirkningen fra Kirken og grøntdraget Kirkeåsen brytes. Ny bebyggelse skal ikke virke skjemmende på eksisterende bygg i eller omkring aksene.

### 3.5.6 Båndleggingssone d etter lov om naturvern H-720

Områdene Versvika Naturreservat og Skrapeklev Naturreservat har forskrift om fredning. Forskriftene til de respektive naturreservatene kan finnes her:

[Versvik: http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldes?doc=/lf/lf/lf-19720526-0008.html](http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldes?doc=/lf/lf/lf-19720526-0008.html)

[Skrapeklev: http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldes?doc=/lf/lf/lf-19880115-0024.html](http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldes?doc=/lf/lf/lf-19880115-0024.html)



### **3.5.7 Båndleggingszone d etter lov om kulturminner H-730**

I områdene finnes automatisk fredete kulturminner i form av steinalderboplasser (Askeladden id 137336, 137337, 137338, 137339, 137340, 137341, 137342 og 151029). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Ved hogst og skjøtsel i områder satt av til hensynssone d, båndlegging etter lov om kulturminner, se reguleringsbestemmelse § 2.10.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone d, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

Området innenfor hensynssone d forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

# Nabolagsprofil

Frøysgate 7 - Nabolaget Herøyaåsen/Bakke - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Bakkedammen Linje M1, M1N, 84	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 5.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

## Skoler

Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	5 min 2.9 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	6 min 3.5 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	7 min 4.5 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	7 min 4.7 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 5.8 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	11 min 6.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

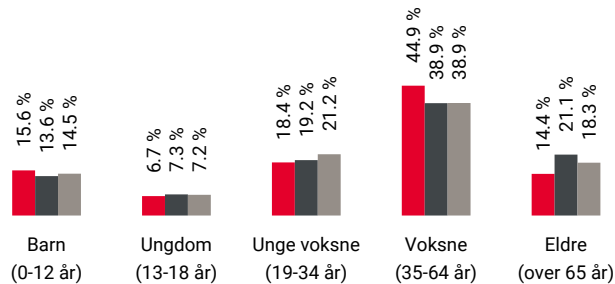
Bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herøyaåsen/Bakke	838	462
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skrapeklev barnehage (0-5 år) 78 barn	10 min 0.8 km
Tippen barnehage (0-5 år) 58 barn	10 min 1 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	23 min 1.8 km


## Dagligvare


Rema 1000 Herøya Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Kiwi Herøya	12 min




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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100

 Gateparkering  
Lett 91/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 82/100

## Sport

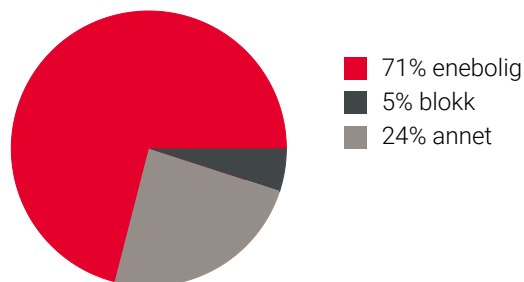
 Hydrohallen 10 min   
Aktivitetshall 0.8 km

 Hydro idrettsanlegg 12 min   
Fotball, friidrett 0.9 km

 MOVA Skjelsvik 6 min 

 Heistad Fysioterapi & Trening 7 min 

## Boligmasse

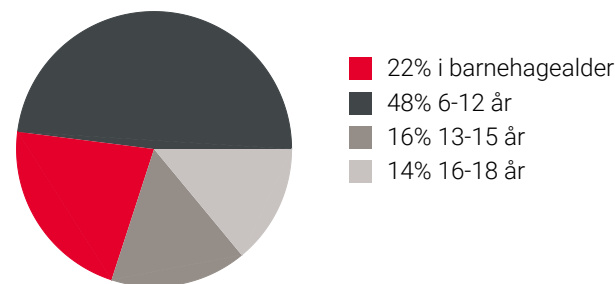


## Varer/Tjenester

 Down Town 7 min 

 Vitusapotek Stridsklev 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

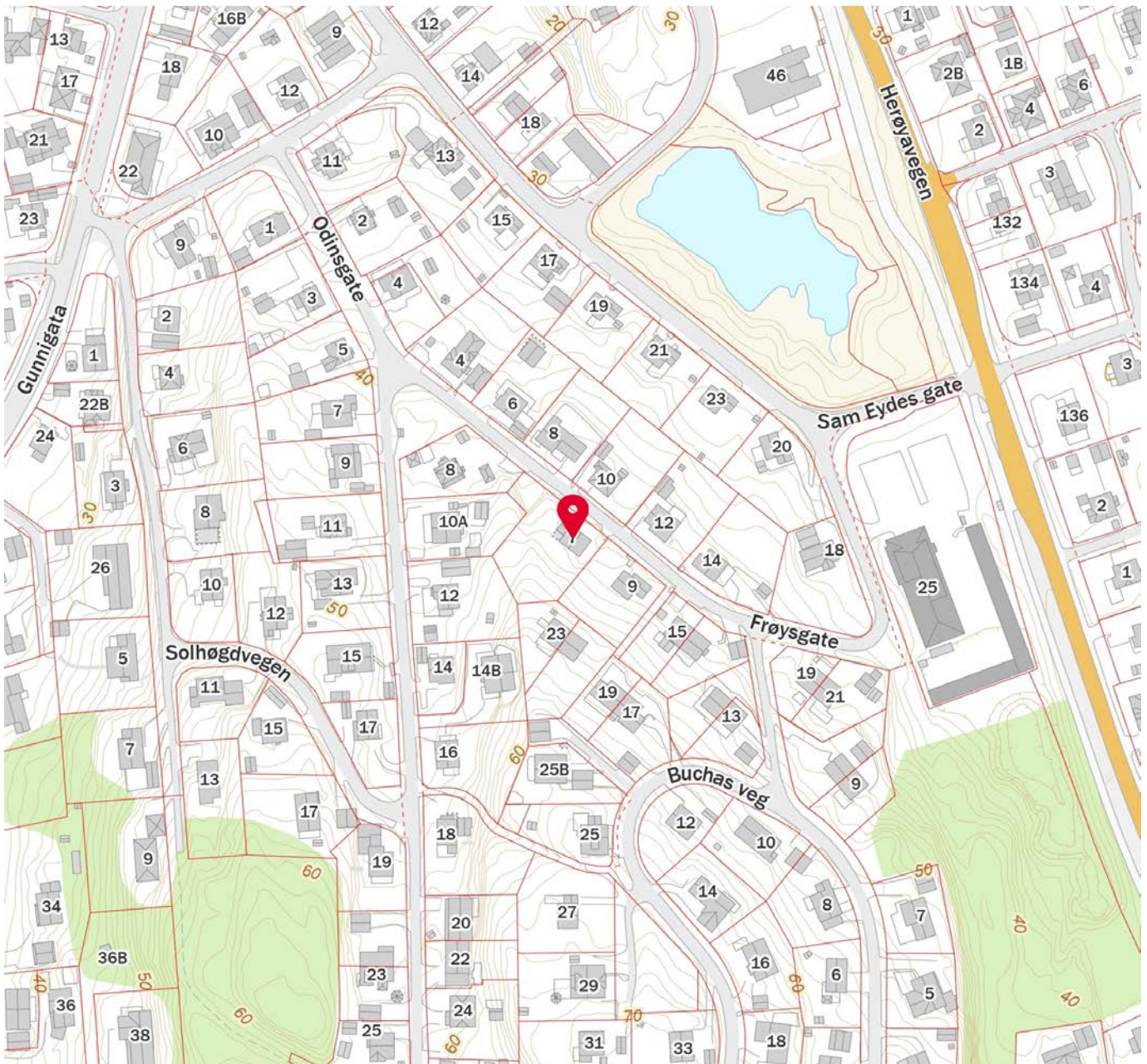
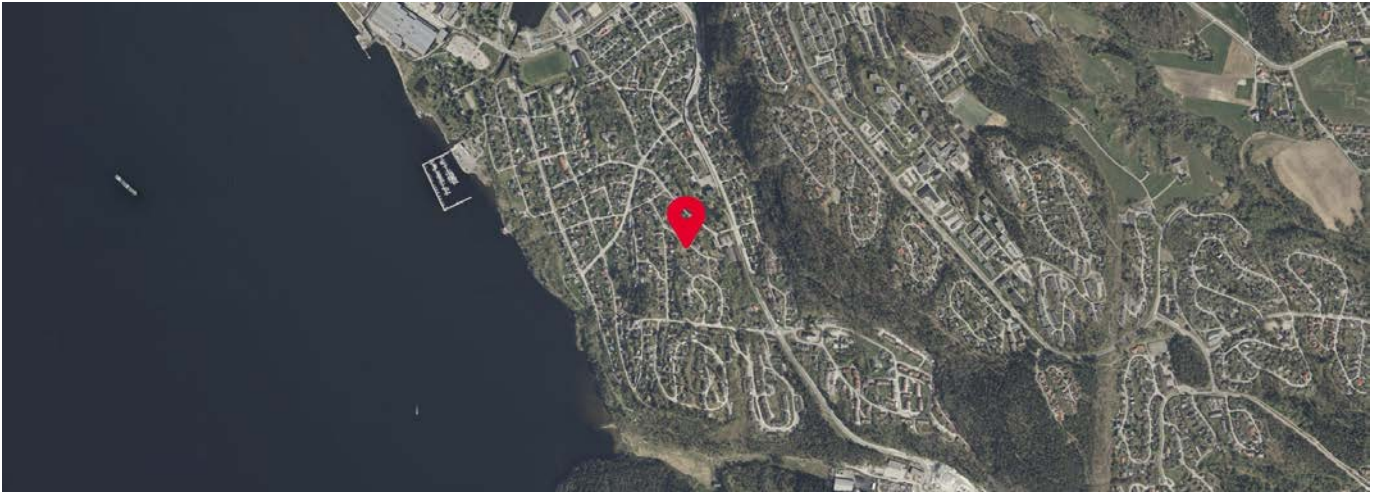


0% 43%

 Herøyaåsen/Bakke  
 Porsgrunn/Skien  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

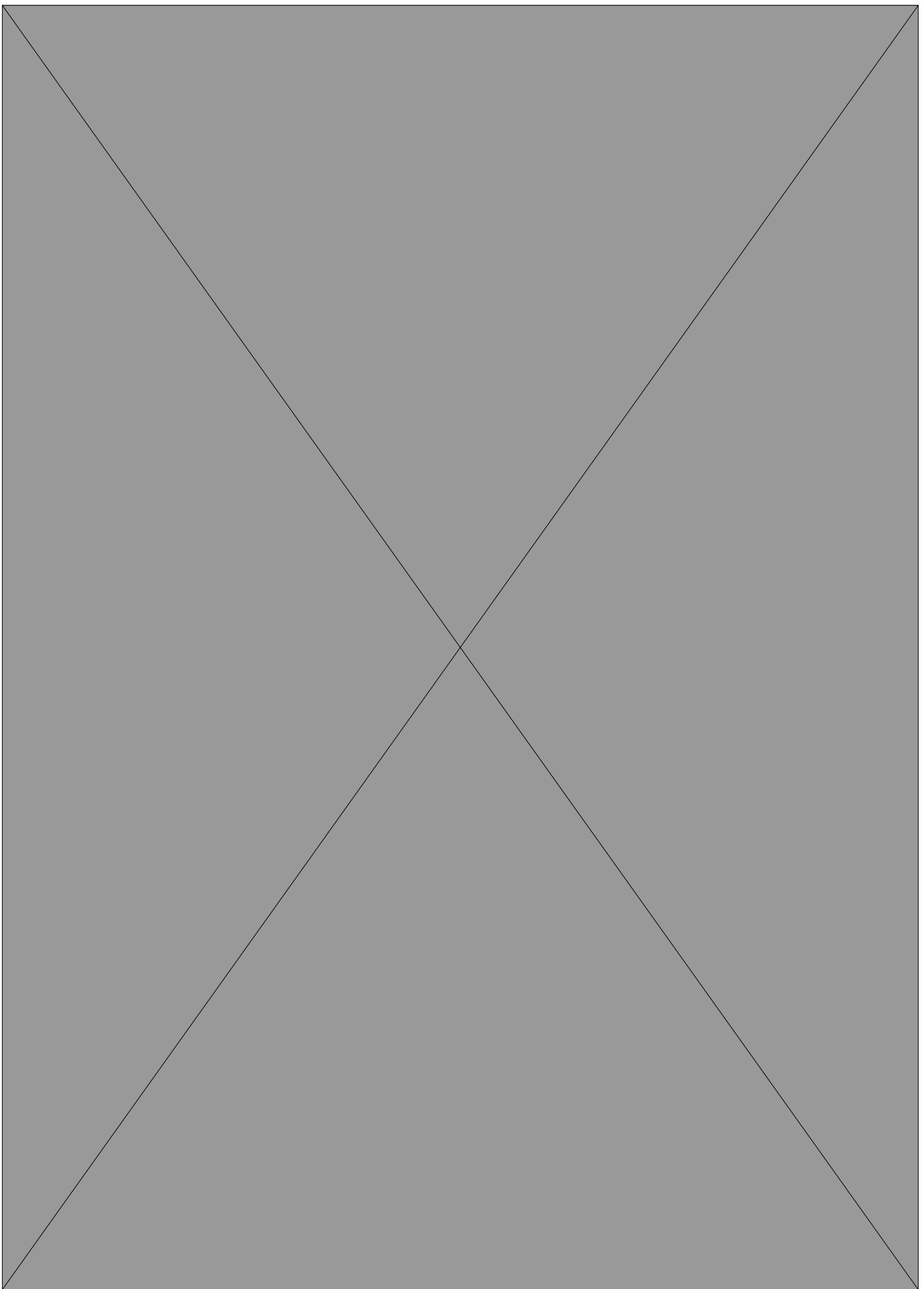
**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Frøysgate 7  
3937 PORSGRUNNMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristoffer IngebretsenTelefon: 401 91 919  
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre