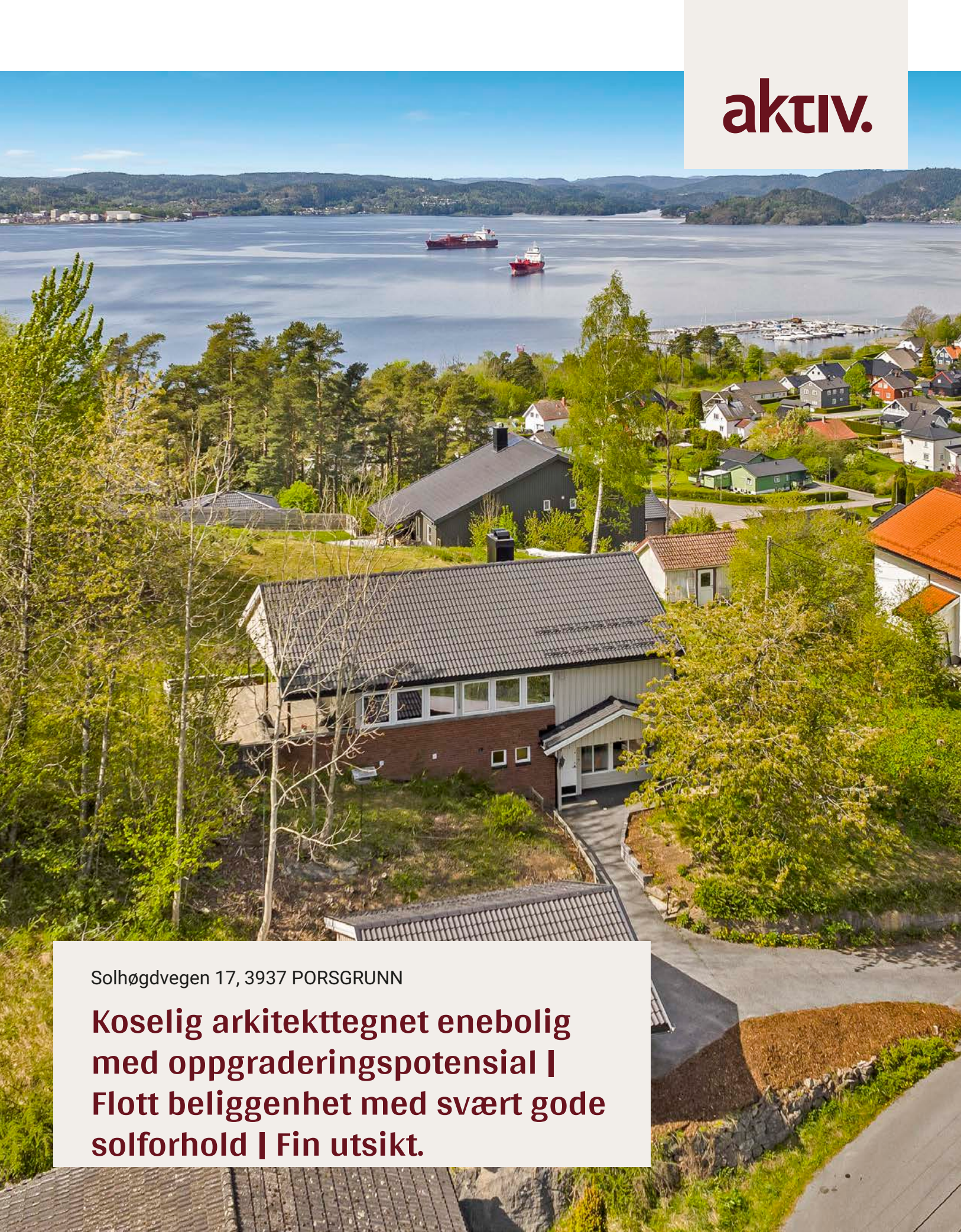


An aerial photograph showing a residential area with a prominent house in the foreground. The house has a dark tiled roof and a brick lower section. It is surrounded by lush green trees. In the background, a large body of water (a harbor or fjord) is visible, with two large red and white ships anchored. The far shore is lined with hills and more buildings. The sky is clear and blue.

aktiv.

Solhøgdvegen 17, 3937 PORSGRUNN

**Koselig arkitekttegnet enebolig
med oppgraderingspotensial |
Flott beliggenhet med svært gode
solforhold | Fin utsikt.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 40 19 19 19

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Selger: Øyvind Naper

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 156/195 kvm
Tomtstr.: 1278.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 330
Oppdragsnr.: 1317250043

Koselig arkitekttegnet enebolig med oppgraderingspotensial

Minner om påmelding til visning.

Enebolig i et rolig og etablert boligområde. Solrik tomt med hage og gode uteplasser. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket og rolig – med naturen rett utenfor døren.

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Herøya, med kort vei til både skole, barnehage og butikker. Boligen har flere uteplasser og en trivelig hage, perfekt for både avslapning og lek.

Åpen takhøyde gir oppholdsrom i hovedetasjen en ekstra stor romfølelse.

Gode parkeringsmuligheter i dobbeltgarasje og asfaltert innkjørsel.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	95
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 195 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Oppholdsrom, wc-rom og vaskerom/bad, to boder, entré, gang, og krypkjeller.

1. etasje

BRA-i: 91 m² To soverom, bad, stue/spisestue, kjøkken og gang.

BRA-e: 3 m² Utebod.

2. etasje

BRA-i: 6 m² Loft.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 8mm gjennom boligen. Dette er innenfor tolleransekravene iht. Norsk Standard og gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt.

Brannsikker plate foran vedovn er ikke tilstrekkelig festet og tilfredsstillende ikke krav til sikkerhet. I henhold til brannkravene skal platen være fastmontert, og dekke minimum 30 cm foran og 10 cm ut på hver side av ildstedets åpning. Platen må sikres forsvarlig for å redusere risikoen for branntilløp ved glør og gnister.

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

1278.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1 278,50 m². Tomten er skrående nedover mot øst. Flatere parti på vestsiden av eiendommen. Det er asfaltert innkjørsel til eiendommen. Her er det bygget en dobbel garasje. På sørsiden av eiendommen er det en større platting. Eiendommen er pent opparbeidet med plen, prydbusker og trær, med bark lagt på nedsiden av veien, og langs adkomsten til bolgien fra garasjen.

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.

Garasjen står noe over på kommunen sin tomt. Mer om dette under.

Beliggenhet

Velkommen til Solhøgdsvegen 17- Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Herøya, med kort vei til Porsgrunn sentrum. Her bor du i et rolig og trygt boligområde med lite trafikk og godt naboskap – perfekt for barnefamilier og deg som verdsetter fredelige omgivelser.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt hos både Rema 1000 og Kiwi Herøya, som ligger i gangavstand fra boligen. Porsgrunn sentrum nås på få minutter med bil eller buss, og byr på et rikt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og nødvendige offentlige tjenester. For pendlere er beliggenheten ideell, med rask adkomst til E18 og øvrige hovedfartsårer.

Området er svært barnevennlig med nærhet til skole, flere barnehager og gode kollektivforbindelser. I tillegg finnes flotte rekreasjonsområder i nærområdet, med turstier langs Frierfjorden og grønne friområder som innbyr til både lek og utendørs aktiviteter.

Adkomst

Fra Porsgrunn sentrum følger du veien over Øyekast og fortsetter langs Herøyavegen. I lyskrysset kjører du rett frem og passerer Herøya Hybelhotell. Ta deretter første vei til høyre etter blokkbebyggelsen – inn Sam Eydes gate. Følg veien ved å ta første til venstre, deretter til venstre igjen, og så første vei til høyre. Eiendommen ligger på venstre side og vil være tydelig merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling.

Det vil bli godt skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Skrapeklev barnehage (0-5 år) | ca. 10 min gange | 800 m
- Tippen barnehage (0-5 år) | ca. 11 min gange | 1 km
- Lyngvegen barnehage (1-5 år) | ca. 24 min gange | 1.9 km

Skoler:

- Klevstrand skole (1-7 kl.) | ca. 17 min gange | 1.5 km
- Brattås skole (1-7 kl.) | ca. 5 min kjørevei | 2.7 km
- Stridsklev skole (1-10 kl.) | ca. 7 min kjørevei | 3.8 km
- Heistadskolene (8-10 kl.) | ca. 8 min kjørevei | ca. 4.3 km
- Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) | ca. 8 min kjørevei | 5 km

Videregående skole:

- Porsgrunn videregående skole | ca. 12 min kjørevei | 6.8 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.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtransport:

Det er gode bussforbindelser i området. Nærmeste holdeplass er Skrapeklev ca 7 minutters gange unna.

Tog:

Nærmeste togstasjon er Skien stasjon, ca. 9 minutters unna. Kammerherreløkka er i tillegg bussterminalen i Porsgrunn, med flere linjer.

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 takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av eneboligen er at eldre boliger vil naturlig avvike betydelig fra dagens byggetekniske krav. Tilstandsgradene i denne rapporten er satt i henhold til gjeldende standard, supplert med faglige skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg vesentlig over tid, særlig med hensyn til økt innvendig fuktproduksjon grunnet hyppigere bruk av våtrom, samt økt bruk av elektriske apparater og installasjoner, noe som stiller høyere krav både til ventilasjon og utlufting, og til det elektriske anleggets kapasitet og sikkerhet. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i tilstandsrapporten.

Bygget står, ifølge tilstandsrapporten, på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 vurderes grunnet drenering med ukjent alder og trolig har passert forventet levetid.
- Krypekjeller: TG2 vurderes grunnet forhøyet fukt i trekonstruksjoner til tross for tilfredsstillende ventilasjon, samt behov for tiltak for å forebygge fremtidige skader.
- Terrengforhold: TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
- Yttervegger: TG2 vurderes grunnet registrerte solsprekker, manglende lufting i nedkant av kledning, utilstrekkelig behandling av endaved og lokale råteskader, som samlet gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på fasaden.
- Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes grunnet slitasje og begrenset funksjon på vinduene med 1-lags glass, og slitasje på dobbeltfløyet terrassedør som også har passert forventet levetid.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering på

loft.

- Bad 1. etasje: Overflate vegger og himling: TG2 vurderes grunnet avvik i skjøter og underkant av veggplatene, og vindu av uegnet materiale i våtsonen.
- Bad 1. etasje: Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid, ikke tilstrekkelig dokumentasjon og manglende synlig mansjett under klemring.
- Kjøkken: TG2 vurderes grunnet alder og slitasje på innredningen og benkeplaten.
- Varmesentraler: TG2 vurderes da varmepumpa har passert forventet levetid.
- Ventilasjon: TG2 vurderes grunnet manglende luftespalte for tilluft under dørblad til bad, avskalling av maling rundt ventiler på bad i 1. etasje og manglende netting på tilluftsventiler.

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Balkonger, verandaer og lignende: TG3 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde og for stor åpning mellom vertikale spiler, som utgjør et alvorlig avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og representerer fallrisiko. I tillegg er det registrert omfattende soppdannelse i taket på tilhørende utebod, som indikerer mulig svikt i tettesjiktet og økt fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Bad 1. etasje: Overflate gulv: TG3 vurderes grunnet omfattende slitasje og skader på gulvflisene, herunder sprekker, riss, sår og knuste fliser, som gir nedsatt funksjon og økt risiko for fuktinntrengning.
- Bad underetasje: Overflate vegger og himling: TG3 vurderes grunnet råteskader på våtromsplatene i dusjnisen.
- Bad underetasje: Overflate gulv: TG3 vurderes grunnet motfall mot dørterskel.
- Bad underetasje: Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 vurderes grunnet manglende membran og forhøyede fuktverdier rundt sluk i dusjsone.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG3 vurderes grunnet vann og avløpsrør har passert forventet levetid og det er påvist drypplekkasje fra opplegg til vaskemaskin, noe som medfører risiko for vannskade. Stoppekran stenger kun varmtvann, og tilfredsstiller dermed ikke funksjonskravet ved behov for rask avstengning. Tilstanden anses å ha funksjonssvikt og utgjør en fare ved videre bruk uten tiltak.
- Varmtvannsbereder: TG3 vurderes grunnet berederen har ødelagt kobling og tegn til lekkasje over tid, samt sotmerker som kan indikere varmepåvirkning eller elektrisk feil. Tilstanden utgjør risiko for skade og vurderes å ha vesentlig funksjonssvikt.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport avholdt den 09.05.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard

Underetasje:

Entré:

Eiendommen har et innbydende inngangsparti i underetasjen, med et praktisk

overbygg over inngangsdøren. Innenfor finner man en romslig og avskjermet entré med flislagt gulv, som er både slitesterkt og enkelt å holde rent. Det er god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra entréen er det dør videre inn til en trappegang som leder til resten av boligen.

Gang:

Etter entréen kommer man inn i en romslig trappegang med gode muligheter for oppbevaring, for eksempel av yttertøy eller som ekstra lagringsplass. Rommet har store vindusflater vendt mot hovedveien, noe som gir rikelig med naturlig lys.

Oppholdsrom:

I underetasjen er det et oppholdsrom som i dag er benyttet som soverom. På originale byggetegninger er dette rommet betenget som "syrom".

Bad/vaskerom:

Rommet i første etasje er byggemeldt som vaskerom. Rommet i underetasjen har flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med våtromsplater og himling med takess. Rommet er innredet med en dobbel servant og speil over innredningen, og det er godt med skap- og oppbevaringsplass. Det er tilrettelagt for oppstilling av vaskemaskin, og har et praktisk dusjhjørne. Det er ikke formelt søkt om bruksendring fra vaskerom til bad, hos kommunen.

Wc-rom:

Ved siden av badet, er det et enkelt wc-rom innredet med servant og gulvmontert toalett.

Boder og krypkjeller:

Det er godt med laringsplass i bodene i underetasjen. I tillegg er det krypkjeller i boligen med adkomst fra dør i underetasje.

1.etasje

To soverom:

Boligen består av to romslige soverom, med god plass til både seng og oppbevaringsløsning. Hovedsoverommet har innebygd garderobe i vegg og utgang til altan.

Bad:

Badet har malte plater på vegg og slette, malte himlinger. Innredningen består av skap med slette fronter og nedsenket servant. Over servanten er det montert speil med overskap. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og dusjkabinett. Overflater og innredning viser normal bruksslitasje ut fra alder. Det er observert mindre avvik i skjøter og i underkant av innvendige hjørner på veggplatene. Det er montert et vindu med trekarmer innenfor våtsone – det anbefales å beskytte dette med sprutsikkert glass eller plast.

Stue/spisestue:

Romslig og innbydende stue med åpen himling som skaper en luftig romfølelse og gir ekstra takhøyde. Store vestvendte vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir godt utsyn, samtidig som de bidrar til en lys og trivelig atmosfære i rommet. Fra stuen kan du se hele veien ned til frierfjorden. Stuen har både peis og varmepumpe som sørger for behagelig temperatur året rundt, med mulighet for både effektiv oppvarming og kjøling. Fra stuen er det adkomst til underetasjen via en åpen trappeløsning, noe som gir god flyt mellom etasjene.

Kjøkken:

Kjøkkenet er L formet, og er innredet med enkle skapfronter og laminert benkeplate. Det er fliser på vegg over benk. Dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. Det er plass til komfyr med mekanisk ventilator plassert i overskap, samt nisje for kjøleskap. På kjøkkenet er det plass til et enkelt spisebord, med god utsikt gjennom store vindusflater. Det er åpen himling som gir ekstra takhøyde. Dette gir rommet en større følelse. Gulvet er dekket med gulvbelegg.

Innredningen har normal bruksslitasje, og det må påregnes utskifting av enkelte deler over tid.

Overflater:

Gulv:

- Underetasje: Støpt dekke med plastflis i boder, flis på bad, wc-rom og entré, laminat i øvrige rom.
- 1. etasje: Flis på bad, gulvbelegg på kjøkken og parkett i øvrige rom.

Vegger:

- Underetasje: Malt mur i boder, våtromsplater på bad og wc-rom, malt tapet i øvrige rom.
- 1. etasje: Malte våtromsplater på bad, malt tapet i øvrige rom.

Tak/himling:

- Underetasje: Malt panel i boder, slette malte overflater på wc-rom, tak-ess i øvrige rom.
- 1. etasje: Beiset panel i stue/spisestue, tak-ess i øvrige rom

Boligen er vasket ut og blir ikke ytterligere vasket ut før overtakelse.

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. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Komfyr, kjøleskap og vaskemaskin medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om:

2014:

- Byttet tak på garasje.
- Byttet glass i stuevinduer.

2017/18:

- Byttet vinduer på nordøstvegg i 1. etasje og soverom i 1. etasje mot nordvestvegg.

2020:

- Byttet yttertak og takrenner/nedløp.

2024:

- Byttet glass i gang og soverom.

Modernisert/Påkostet år

2024

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen. Det er dobbel garasje, i tillegg til asfaltert innkjørsel.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92103142

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.

Boligen er vasket ut og blir ikke ytterligere vasket ut før overtakelse.

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av elektrisk oppvarming, og fyring av ved. Det er installert varmepumpe i stue, peisinnsats i stue, vedovn i stue, v armekabler på begge bad, panelovn på soverom, gang og kjøkken i 1. etasje og på wc-rom i underetasje.

Info strømforbruk

Dagens eier opplyser om et årlig estimert strømforbruk på ca. 14.000-18.000 kw/h.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info 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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 23 424

Kommunale avgifter år

2025

Info 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 kvartalvise betalinger, og utgjør p.t. kr 5 856,-

Info eiendomsskatt

Eiendomskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 810 740

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 242 959

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud 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 330 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:
Ingen servitutter av betydning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av eneboligen. Dette er ikke unormalt ut fra byggeår, 1963.

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger dog byggetegninger fra boligen datert november 1961. Disse stemmer med dagens bruk av boligen. Utvendig er det et unntak hvor et avlangt vindu i hovedetasjen i er med i tegningene fra 1961. Ellers er det som i dag bruks som bad i underetasjen opprinnelig benevnt som «vaskerom».

Regelverket for hvilke tiltak og endringer av bygningsmassen som krever offentlig tillatelse har gjennom årene vært forskjellig. Megler har derfor ikke funnet ut om endringsarbeidene som er gjort på boligen var søknadspliktige på det tidspunkt endringene ble utført. Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar for følgene av manglende samsvar mellom faktisk planløsning og omsøkt planløsning. I verste konsekvens må bla. vinduet tilbakeføres.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av dobbelgarasje, datert 27.03.1979. En liten del av garasjen går noe over på kommunal tomt, tross dette foreligger det ferdigattest fra 1979. Dagens eier har ingen og aldri mottatt noen informasjon fra kommunen vedrørende «feilplassering» av denne.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, og har adkomst via kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)

- Boligbebyggelse - Nåværende.
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Ligger eiendommen i et regulert område? Ja

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

- 4001 422 Herøya (29.3.2012)

BYA/utnyttelsesareal er 40% ifølge reguleringsplanen.

Relaterte planer:

- 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.

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Verneklasse/SEFRAK

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

81 100 (Omkostninger totalt)
97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 287 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 289 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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. 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.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 2,5% av salgssummen ved salg på prisantydning (Kr. 79.750)
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.

Oppdragsansvarlig

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

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

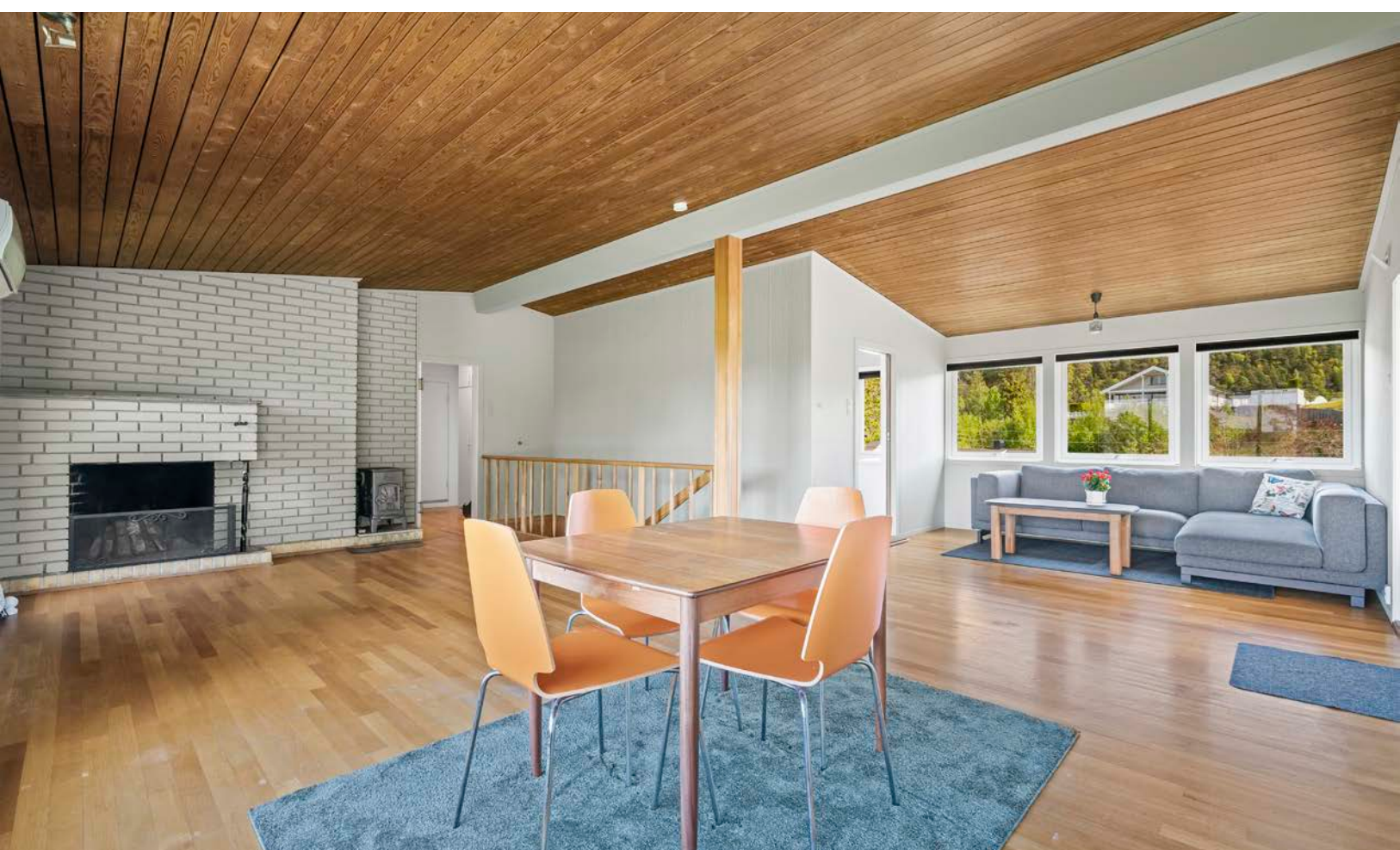
Salgsoppgavedato

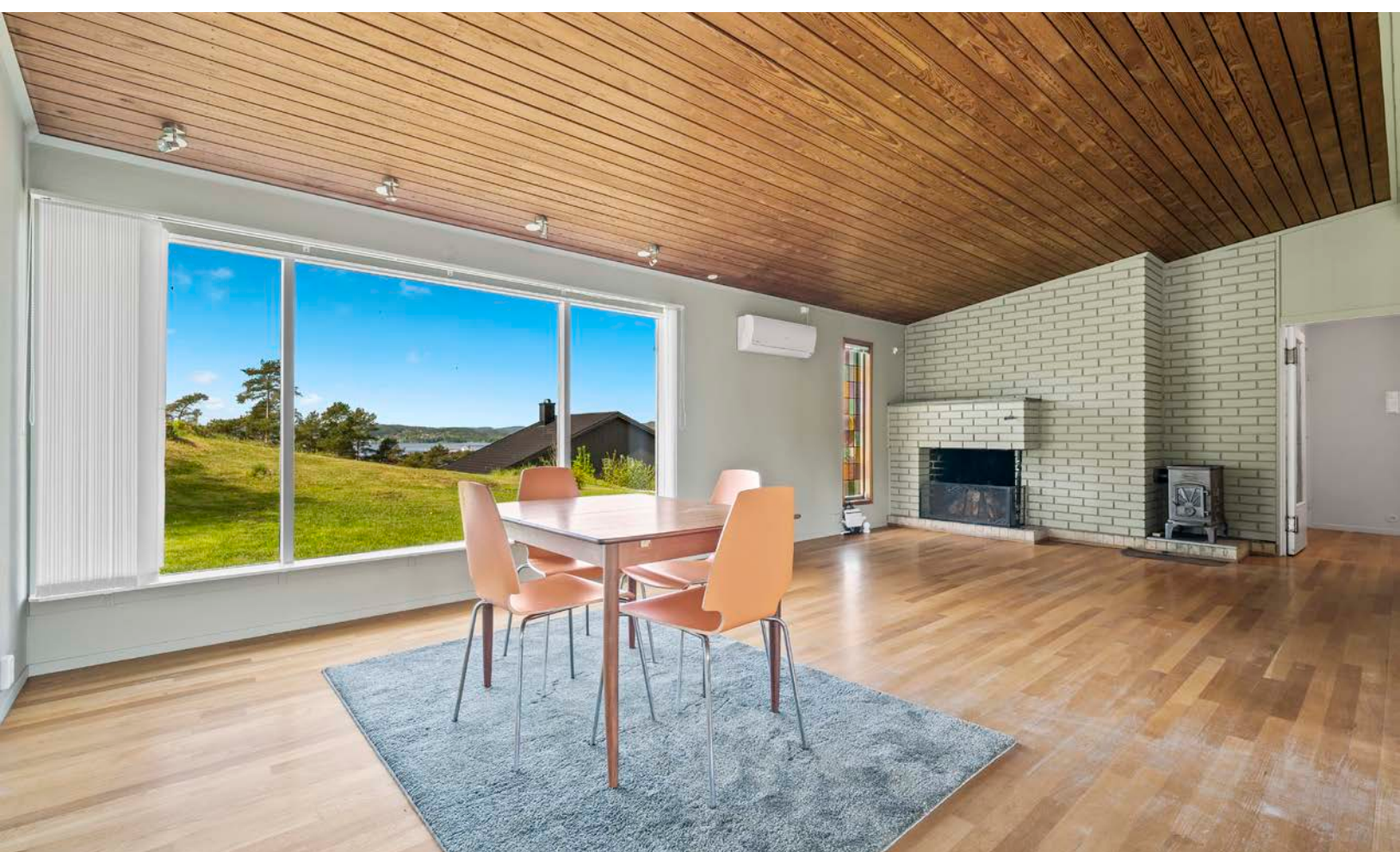
30.05.2025





























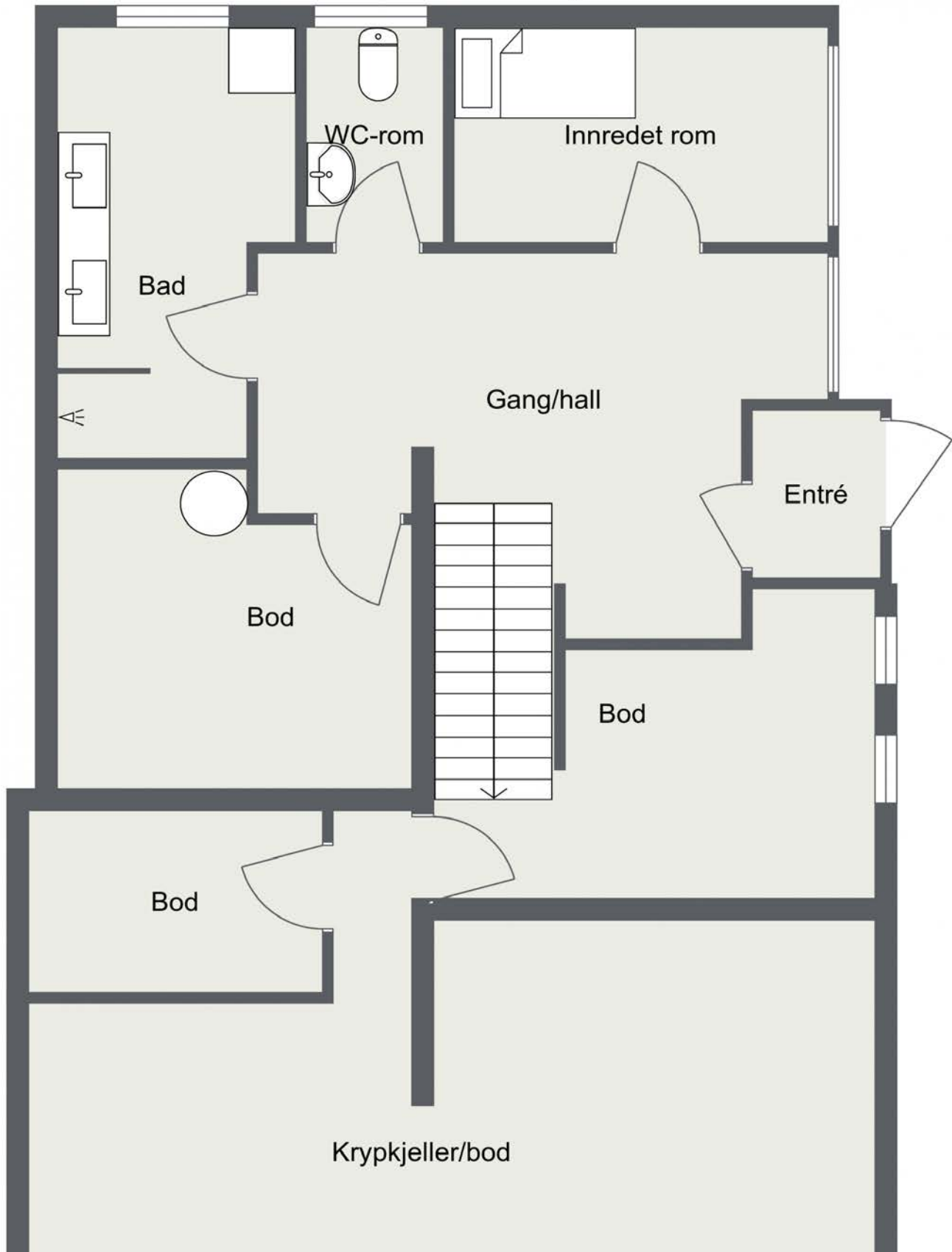
Solhøgdvengen 17

1. etasje



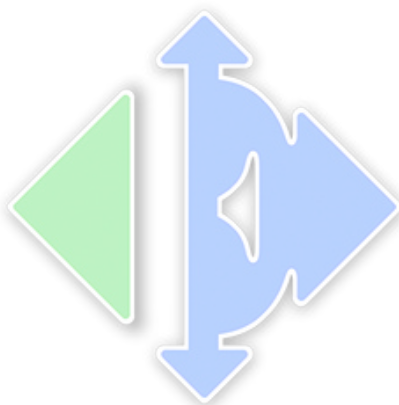
Solgøgdvegen 17

Underetasje



Vedlegg

Enebolig m/garasje
Solhøgdsvegen 17
3937 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 27/05/2025

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

Egenerklæringsskjema 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	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.
TG 3	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.
TG iu	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:

Matrikkeldata:	Gnr:55, Bnr: 330
Hjemmelshaver:	Øyvind Naper
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1278 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	23 424,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1963

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.05.2025
Forutsetninger:	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.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Øyvind Naper
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger vil naturlig avvike betydelig fra dagens byggetekniske krav. Tilstandsgradene i denne rapporten er satt i henhold til gjeldende standard, supplert med faglige skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg vesentlig over tid, særlig med hensyn til økt innvendig fuktproduksjon grunnet hyppigere bruk av våtrom, samt økt bruk av elektriske apparater og installasjoner, noe som stiller høyere krav både til ventilasjon og utlufting, og til det elektriske anleggets kapasitet og sikkerhet.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue.
Peisinnatts i stue.
Vedovn i stue.
Varmekabler på begge bad.
Panelovn på soverom, gang og kjøkken i 1. etasje og på wc-rom i underetasje.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt pristilbud for omlegging av tak.
Det ble fremlagt dokumentasjon fra Bjørbekk elektro for utbedring av strøm til varmtvannsbereider og oppvaskmaskin og utbedring av brent koblingsklemme i sikringsskap.
Kvittering fra Heistad rørleggerforretning.

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

Underetasje: Støpt dekke med plastflis i boder, flis på bad, wc-rom og entré, laminat i øvrige rom.
1. etasje: Flis på bad, gulvbelegg på kjøkken og parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Malt mur i boder, våtromsplater på bad og wc-rom, malt tapet i øvrige rom.
1. etasje: Malte våtromsplater på bad, malt tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Malt panel i boder, slette malte overflater på wc-rom, tak-ess i øvrige rom.
1. etasje: Beiset panel i stue/spisestue, tak-ess i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 8mm gjennom boligen. Dette er innenfor tolleransekravene iht. Norsk Standard og gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt.

Brannsikker plate foran vedovn er ikke tilstrekkelig festet og tilfredsstillende ikke krav til sikkerhet. I henhold til brannkravene skal platen være fastmontert, og dekke minimum 30 cm foran og 10 cm ut på hver side av ildstedets åpning. Platen må sikres forsvarlig for å redusere risikoen for brannutløp ved glør og gnister.

Det ble registrert merkbar slitasje på ett-stavs parkett i 1. etasje. Det bør påregnes vedlikehold, eventuelle utbedringer eller utskiftning av gulvoverflaten.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2014- Byttet tak på garasje.
2014- Byttet glass i stuevinduer.
2017/18- Byttet vinduer på nordøstvegg i 1. etasje og soverom i 1. etasje mot nordvestvegg.
2020- Byttet yttertak og takrenner/nedløp.
2024- Byttet glass i gang og soverom.

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 måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene 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 m²	S-Rom m²
Underetasje	59 m2				35 m2	24 m2
1. etasje	91 m2				91 m2	0 m2
Loft	6 m2				0 m2	6 m2
Utebod		3 m2			0 m2	3 m2
SUM BYGNING	156 m2	3 m2			126 m2	33 m2
SUM BRA	159 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		36 m2				36 m2
SUM BYGNING		36 m2				36 m2
SUM BRA	36 m2					

BRA-i:

Underetasje: Krypkjeller, to boder, entré, gang, innredet rom, wc-rom og bad.

1. etasje: Gang, to soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken.

BRA-e:

Garasje og utebod.

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. 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 godkjenning 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:

Frittstående garasje på 36 m2.

Garasjen er oppført på støpt dekke med ringmur og grunnmur av leca. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

To manuelle vippeporter.

Ytterdør av tre.

- Det ble ikke registrert el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert råteskader på deler av kledningen samt salt- og kalkutslag på grunnmur. Råteskader kan svekke konstruksjonen over tid, og saltutslag kan indikere fuktinntrengning i murverket. Det anbefales å utbedre råteskadet kledning og vurdere tiltak for bedre drenering eller fuksikring av grunnmur for å hindre videre nedbrytning.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

27/05/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering med ukjent alder.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator hvor det ble avdekket noe unormale fuktverdier i bunnen av grunnmuren og salt/kalkutslag på grunnmur. Det er usikkert på om dette er tegn på kapillæroppslag eller sviktende drenering.

TG2 vurderes grunnet drenering med ukjent alder og trolig har passert forventet levetid.

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktspærre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypkjeller med adkomst fra dør i underetasje.

Krypkjelleren fremstår som tørr og godt ventilert ved befaring, men det ble målt forhøyede fuktverdier i stubbeloftet (24–26 vekt-% trefuktighet), noe som kan indikere risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen for å redusere fuktbelastningen.

TG2 vurderes grunnet forhøyet fukt i trekonstruksjoner til tross for tilfredsstillende ventilasjon, samt behov for tiltak for å forebygge fremtidige skader.

Merknader:



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke 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 befaringsdagen.

Utvendige flater av både malt stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.

Kledningen viser tegn til slitasje med solsprekker, manglende lufting, dårlig behandling av endaved og lokale råteskader. Dette kan føre til økt fuktoptak og redusert levetid på fasaden. Det anbefales å utbedre skadet kledning, etablere lufting og sørge for tilstrekkelig overflatebehandling.

TG2 vurderes grunnet registrerte solsprekker, manglende lufting i nedkant av kledning, utilstrekkelig behandling av endaved og lokale råteskader, som samlet gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på fasaden.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2008, 2016, 2018 og 2024.

Vinduer med 1-lags glass og ramme av tre, trolig fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene med 2-lags isolerglass fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Vinduene med 1-lags glass fremstår i forventet stand hvor det bør påregnes utskiftning. Det ble avdekket slitasje og begrenset funksjon på 1-lags vinduer. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen på vinduene med 2-lags isolerglass. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av tre med smekklås, ukjent produksjonsår.

Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1991.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.

Innvendige slette massivdører.

Innvendige trefyllingsdører med glass.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes noe slitasje og dobbelfløyet terrassedør med glass har passert forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet slitasje og begrenset funksjon på vinduene med 1-lags glass, og slitasje på dobbelfløyet terrassedør.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1964

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

Det er ikke påvist nevneverdige 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 i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering på loft.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Merknader:



7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte plater på vegg og slette malte 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 med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket avvik i skjøter og underkant av innhjørner på platene. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet avvik i skjøter og underkant av veggplatene, og vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 4mm fall over en lengde på 1,2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i noe dårligere stand hvor det ble avdekket sprekker, sår, riss og ødelagte flis på deler av gulvet. Gulvet må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet omfattende slitasje og skader på gulvflisene, herunder sprekker, riss, sår og knuste fliser, som gir nedsatt funksjon og økt risiko for fuktnittrengning.

Merknader:



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke 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 2002, men dette er ikke dokumentert.
 Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.
 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.

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid, ikke tilstrekkelig dokumentasjon og manglende synlig mansjett under klemring.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad underetasje

©mstr.no

14/24

www.bmtf.no

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og tak-ess i himling.

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

- Dusjnisje.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det må påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket råteskader i bunn av våtromsplatene i dusjnisjen. Badet må påregnes oppgradering.

TG3 vurderes grunnet råteskader på våtromsplatene i dusjnisjen.

Merknader:



- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er innpisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres motfall på 15mm over en lengde på 1,5m mot dørterskel. Feil fall kan føre til vannansamling og risiko for fuktskader. Overflatene for øvrig er i dårlig stand, med bom under fliser og synlige riss og sprekker. Gulvet må bygges opp på nytt med korrekt fall og ny membran.

TG3 vurderes grunnet motfall mot dørterskel.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

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.

Bad er fra byggeår, 1964, og mangler trolig membran.

Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres må støpejernsluk skiftes.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da byggesakkyndig anser badet som et renoveringssobjekt og tilstøtende vegger for våtsonen er yttervegger og oppført av betong. Det ble foretatt overflatesøk med forhøyede fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet manglende membran og forhøyede fuktverdier rundt sluk i dusjsone.

Merknader:



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

©mstr.no

16/24

Vanninstallasjonen er fra 1964

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

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Enkel innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap og nisje til kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet alder og slitasje på innredningen og benkeplaten.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1964

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert på bad og stenger kun varmtvann, noe som begrenser funksjonaliteten ved eventuell lekkasje. Hjemmelshaver opplyser om at hovedstoppekran er plassert på utsiden ved inngangspartiet. Det bemerkes krav til funksjonell stoppekran inne i boligen.

Synlige vann- og avløpsrør fremstår i aldersmessig forventet stand, og har passert forventet levetid og må påregnes utskiftning. Det ble registrert drypplekkasje fra tilkobling til vaskemaskin, som indikerer begynnende svikt. Utskiftning av røropplegg anbefales for å redusere risiko for vannskader.

TG3 vurderes grunnet vann og avløpsrør har passert forventet levetid og det er påvist drypplekkasje fra opplegg til vaskemaskin, noe som medfører risiko for vannskade. Stoppekran stenger kun varmtvann, og tilfredsstiller dermed ikke funksjonskravet ved behov for rask avstengning. Tilstanden anses å ha funksjonssvikt og utgjør en fare ved videre bruk uten tiltak.

Merknader:

**TG 3** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i bod uten tilstrekkelig lekkasjesikring.

Varmtvannsberederen fremstår i dårlig stand og har ødelagt kobling til vannrørene, trolig som følge av langvarig lekkasje. Det ble også registrert sotmerker på tilkoblede vannrør, noe som kan skyldes tidligere varmpåvirkning fra defekt elektrisk komponent eller tidligere overoppheting i berederen. Forholdene vurderes å utgjøre risiko for videre skade og berederen må skiftes ut.

TG3 vurderes grunnet berederen har ødelagt kobling og tegn til lekkasje over tid, samt sotmerker som kan indikere varmpåvirkning eller elektrisk feil. Tilstanden utgjør risiko for skade og vurderes å ha vesentlig funksjonssvikt.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2008

Varmepumpe fra 2008. Varmepumpen har passert forventet levetid, men hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal. Det opplyses om at det er utført service på den og etterfylt med gass.

TG2 vurderes da varmepumpa har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og på begge bad, men det savnes luftespalte for tilluft under dørblad til badene.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger. Det ble registrert manglende netting på tilluftsventiler i vegg hvor det fort tetter seg av ulike utvendige elementer.

Det ble registrert avskalling av maling på utvendig veggflate utenfor badet i 1. etasje, noe som kan indikere fuktpåkjønning fra baderomsveggen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende fuktskader.

TG2 vurderes grunnet manglende luftespalte for tilluft under dørblad til bad, avskalling av maling rundt ventiler på bad i 1. etasje og manglende netting på tilluftsventiler.

Merknader: Ventilering via ventiler i vindu og vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.



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 1964

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2006

I følge eier/oppleggsgiver har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppleggsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppleggsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppleggsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppleggsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Dobbelt sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i underetasje med 12 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Anlegget er av eldre dato og det legges vekt på at undersøkelser ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er 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 håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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 stedvis/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 anledning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest på garasjen. Det fremgår av tegningene at syrom i underetasjen er innredet og tatt i bruk som soverom. Bruksendringen er søknadspliktig til kommunen. For øvrig samsvarer dagens bruk med originale plantegninger. 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:**

Hjemmelshaver opplyser om at det ble utført radonmåling i 2014 hvor resultatene viste 50 bq/ per 10 m³ og 110 bq/ per 20 m³. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell, fyllmasse og morene. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet drenering med ukjent alder og trolig har passert forventet levetid.
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurderes grunnet forhøyet fukt i trekonstruksjoner til tross for tilfredsstillende ventilasjon, samt behov for tiltak for å forebygge fremtidige skader.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet registrerte solsprekker, manglende lufting i nedkant av kledning, utilstrekkelig behandling av endeved og lokale råteskader, som samlet gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på fasaden.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet slitasje og begrenset funksjon på vinduene med 1-lags glass, og slitasje på dobbeltfløyet terrassedør.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering på loft.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet avvik i skjøter og underkant av veggplatene, og vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid, ikke tilstrekkelig dokumentasjon og manglende synlig mansjett under klemring.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet alder og slitasje på innredningen og benkeplaten.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes da varmepumpa har passert forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet manglende luftespalte for tilluft under dørblad til bad, avskalling av maling rundt ventiler på bad i 1. etasje og manglende netting på tilluftsventiler.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde og for stor åpning mellom vertikale spiler, som utgjør et alvorlig avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og representerer fallrisiko. I tillegg er det registrert omfattende soppdannelse i taket på tilhørende utebod, som indikerer mulig svikt i tettesjiktet og økt fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet omfattende slitasje og skader på gulvflisene, herunder sprekker, riss, sår og knuste fliser, som gir nedsatt funksjon og økt risiko for fuktinntrengning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes grunnet råteskader på våtromsplatene i dusjnisen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet motfall mot dørterskel.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet manglende membran og forhøyede fuktverdier rundt sluk i dusjsone.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes grunnet vann og avløpsrør har passert forventet levetid og det er påvist drypplekkasje fra opplegg til vaskemaskin, noe som medfører risiko for vannskade. Stoppekran stenger kun varmtvann, og tilfredsstiller dermed ikke funksjonskravet ved behov for rask avstengning. Tilstanden anses å ha funksjonssvikt og utgjør en fare ved videre bruk uten tiltak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	TG3 vurderes grunnet berederen har ødelagt kobling og tegn til lekkasje over tid, samt sotmerker som kan indikere varmepåvirkning eller elektrisk feil. Tilstanden utgjør risiko for skade og vurderes å ha vesentlig funksjonssvikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250043	

Selger 1 navn
Øyvind Naper

Gateadresse	
Solhøgdevgen 17	

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3937

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250043

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i fliser på begge bad. Fuktmerke i tak på soverom under bad. Respatex i dusjsone på bad nede har synlige skader etter fukt.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad oppe ble renoveret rundt 2003. Toalett, dusj og badromsmøbel ble fornyet for ca. 1. år siden av huseier. På bad nede ble det byttet ut noen respatex plater etter lekkasje i vannrør i vegg for ca. 23år. Varmtvannstank er fra 2007. Virker ok, men moden for utskifting. Drypper litt ved bruk.

Arbeid utført av

Usikker på firmanavn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker på hva som ble gjort på bad oppe i 2003.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kloakk og mulig vannledning fra Odins gate og inn til huset ble byttet i 2002.

Arbeid utført av

Heistad Rørleggerforetning

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Synlig saltutslag på mur. Grunnvann går synlig i krypkjellergulv.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjetak ble fornyet ca. 2014. Lekkasje rundt pipe ble reparert rundt 2018. I etterkant blei hele taket på huset fornyet i 2020 . Pipehatt ble fornyet/reparert 2024 etter fukt i pipeløp.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vegg på soverom bak peis er flyttet inn i rommet i henhold til krav fra feiervesenet i 2014. Alt ok ved siste inspeksjon i 2022.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Støttemur på utsiden av garasje, bak søpeldunker har en utglidning.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere vært maur i kjeller som ble utbedret gjennom forsikring. Ikke vært antydning til dette på over et år.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Automatsikringer montert av Simens i 2006. Overspenningsvern montert av Per Øverland i 2016. Huseier har selv koblet av ledninger til "skumringsrele" til utelys ved garasje.

Arbeid utført av

Diverse

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fornytt tak på garasje ca. 2014. Fornytt hustaket i 2020. Byttet vindusglass i stue 2014. Byttet vinduer på et soverom 2017. Byttet vinduer i stue og kjøkken 2018. Byttet vindusglass i gang nede 2024.

Arbeid utført av

Diverse håndverkere

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført måling

21.1 Radonmåling

Ar

2014

Verdi

Normal

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250043

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kommunen har krevd takrendenedløp fjernet fra kommunal kloak. Dette har kommunen satt på vent, men nedløp er flyttet og vann går ut på marka. Huset har vært i familiens eie siden det var nytt. Det har vært leid ut fra år 2000 til tidlig 2024. Nåværende eier overtok og flyttet inn i huset i april 2024.

Document reference: 1317250043

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

Document reference: 1317250043

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Naper	415d0c4bd78323d54c44 dd0002a45ac25e9cda4a	20.05.2025 14:46:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250043

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

BYGGETILLATELSEfor arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Herøya		55	330	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Dobbeltgarasje	20.10.77	dato 16.12.77	sak 406/77
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Gunnar Bj. Dahl	Solhøgdeveien 17		10 639	
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Gunvald Daapan	Skaustadveien 17			

Merknader:

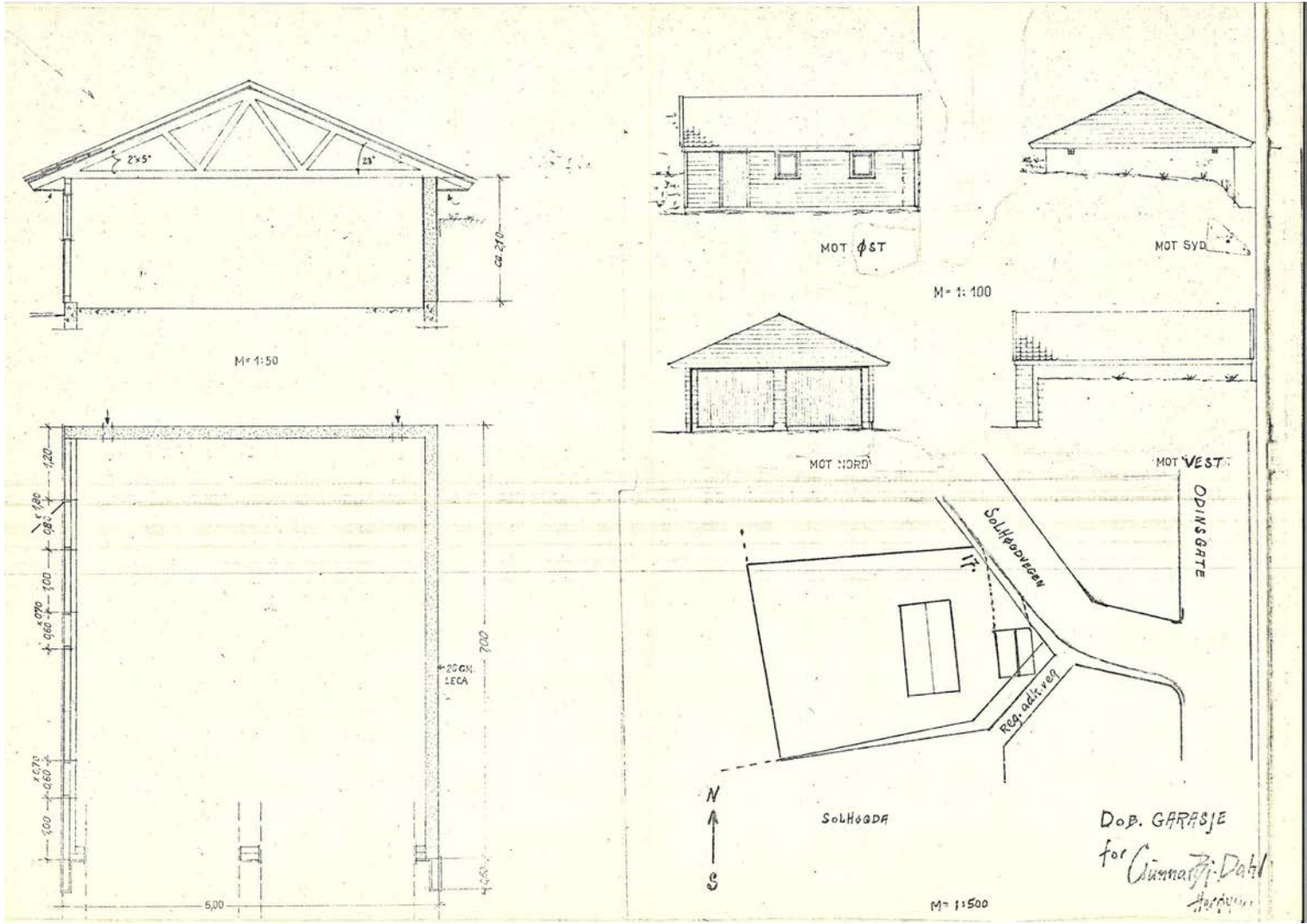
- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Porsgrunn

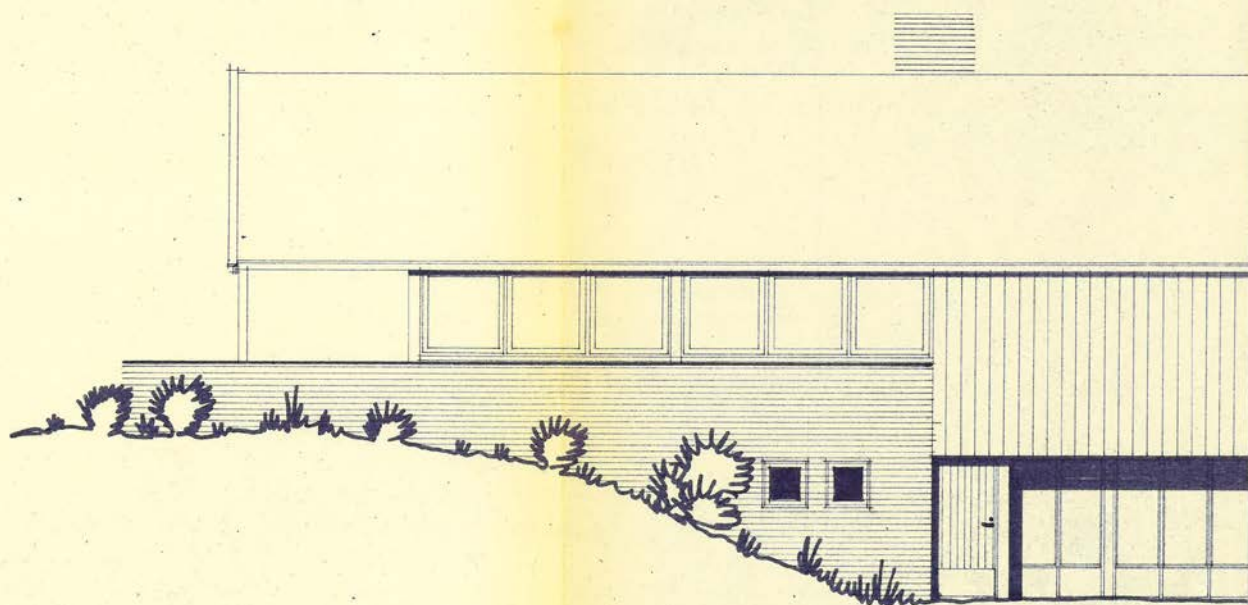
den 15.08.78

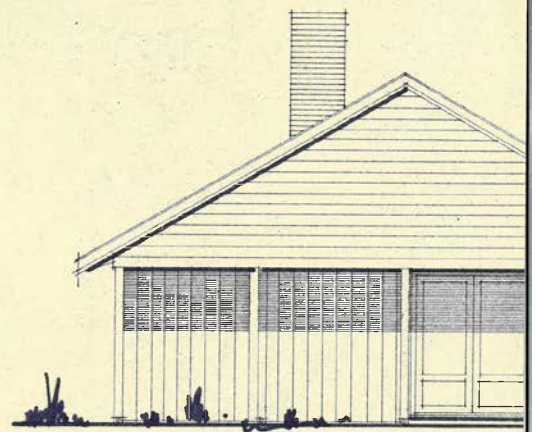
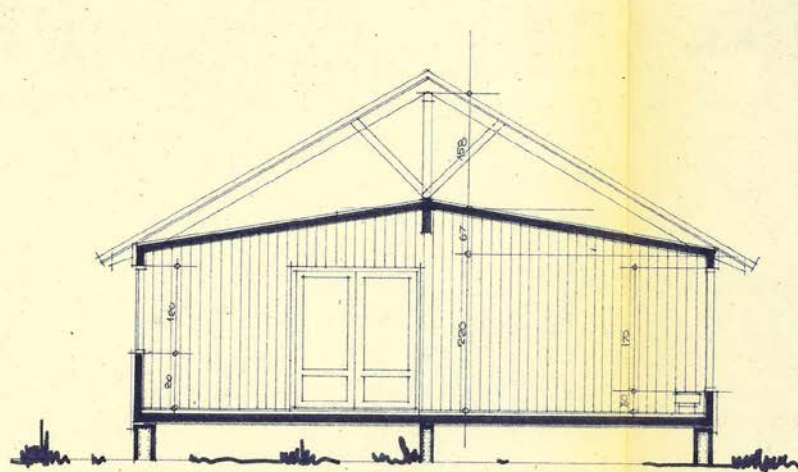

for bygningssjef**Sendes:**

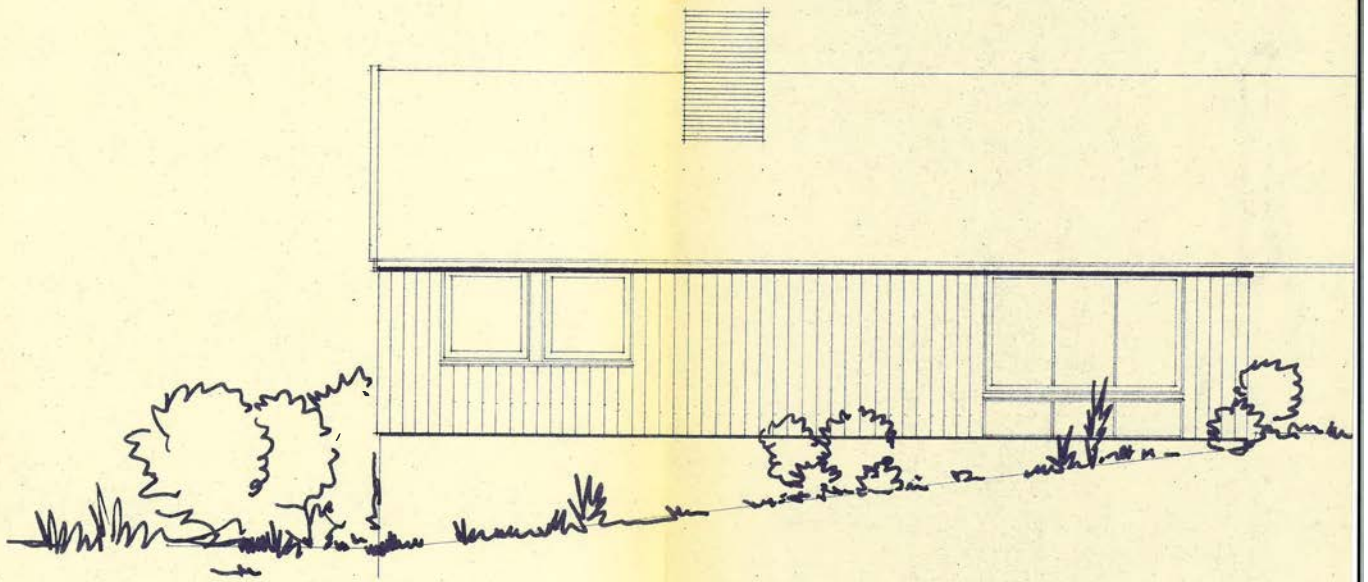
- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

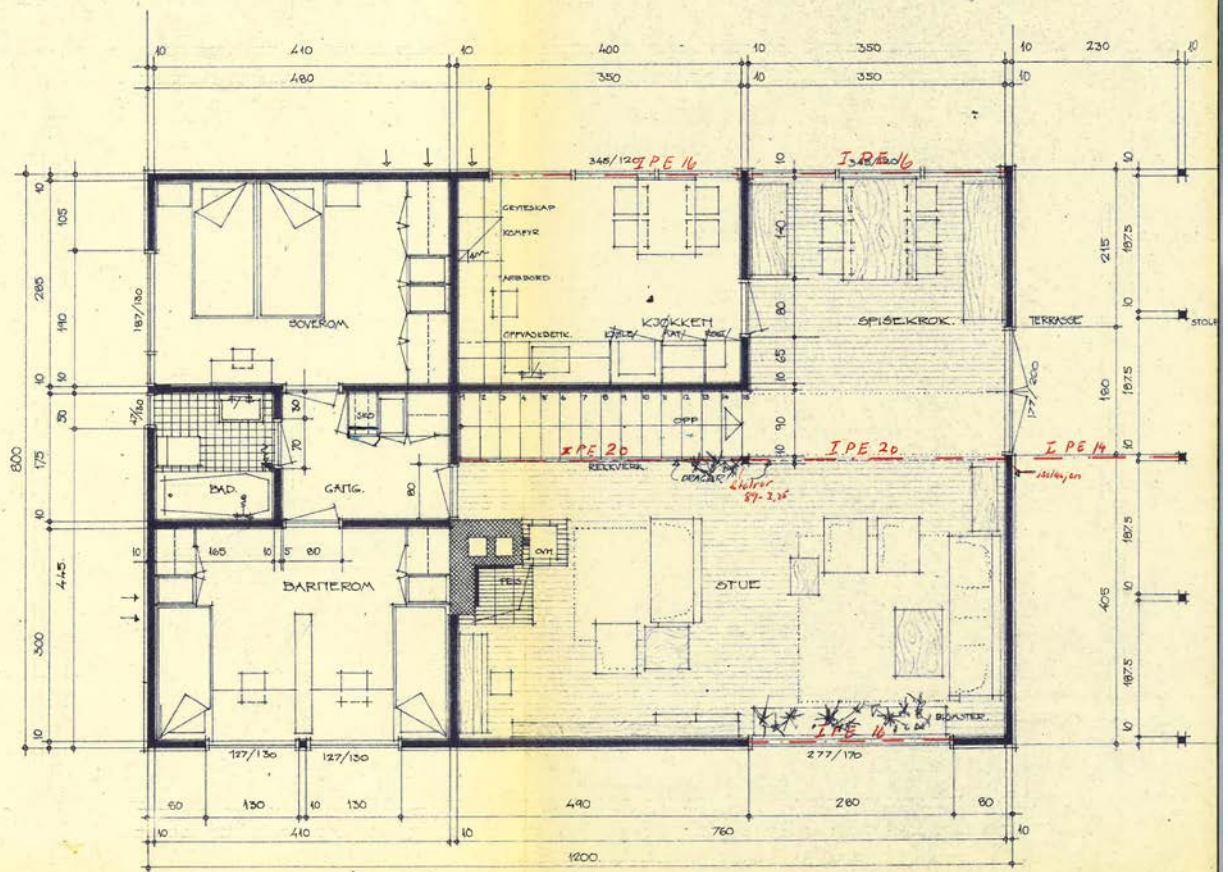


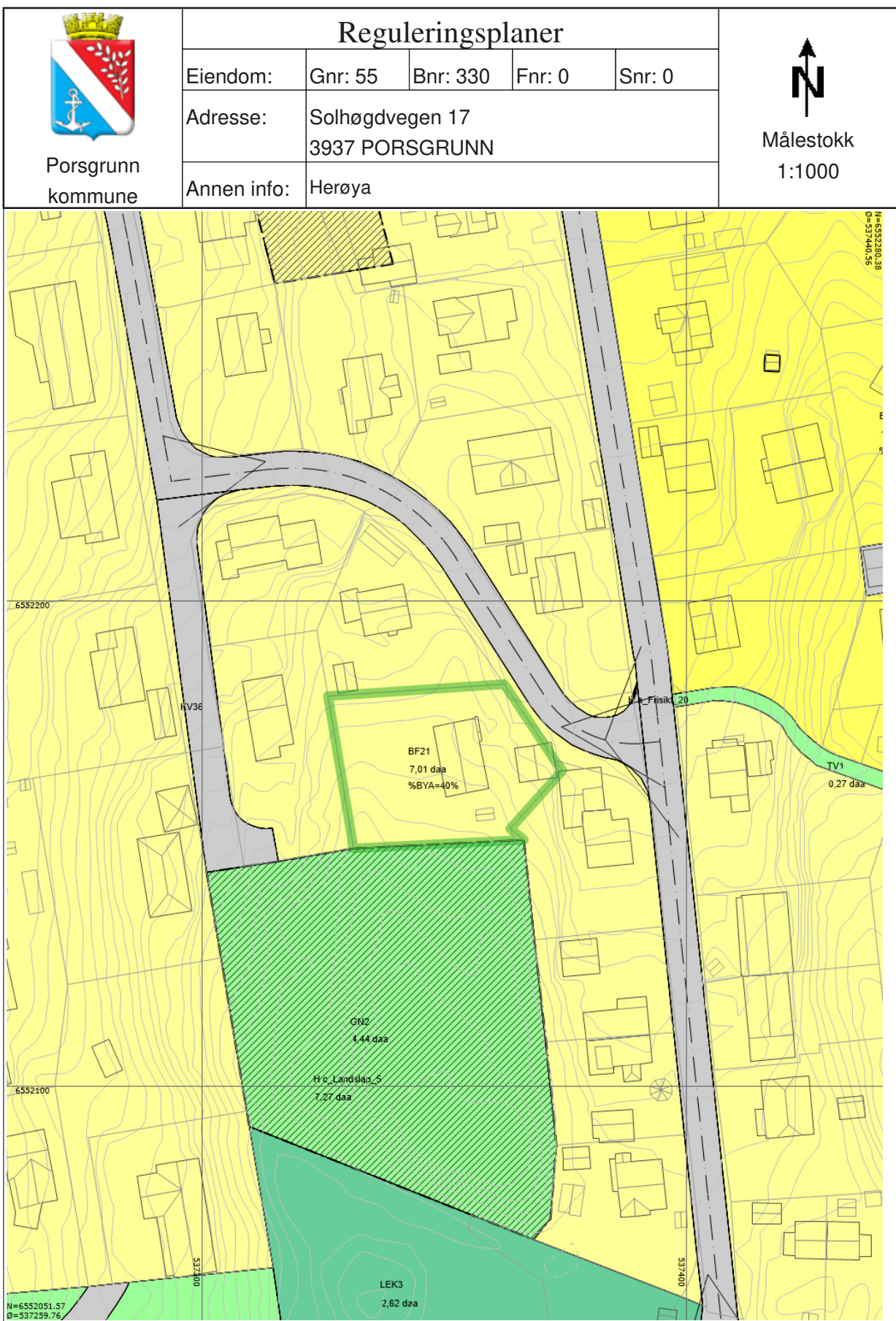
D.O.B. GARASJE
 for Gunnar Dahl
 Hordaland











Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Påskrift reguleringsplan		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpFareGrense
	RpSikringGrense		Hensyn landskap		Bevaring naturmiljø
	Bevaring kulturmiljø		Flomfare		Frisikt
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Lekeplass		Kjøreveg		Naturområde
	Turdrag		Turveg		Naturområde i sjø og vassdrag

Eiendomsteig

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



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, friskt 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. FELLES BESTEMMELSER

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.
- BK65 Konsentrert 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. Rekkefølgekrav

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 Herøyhuset), 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 igangsetjingstillatelse 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 igangsetjingstillatelse, 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 aksen.

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, orientershemmede 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 500m² 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/m³. 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 flomfaren.

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 flomfaren og om krav til flomberedskap. Informasjon om flomfare og krav om flomberedskap skal tinglyses som heftelse knyttet til de aktuelle eienommene.

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 oppholdsplasser.
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 m² 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 m² egnete lekearealer i felles- eller friområder
 - for eneboliger - min. 200 m² uteoppholdsareal, hvor minst et areal på 10x15 m skal være sammenhengende
 - for kjedehus, 2 boligenheters hus, rekkehus – min 100 m² uteoppholdsareal, hvor minst et areal på 7x9 m skal være sammenhengende for hver enhet
 - for blokk – min 30 m² 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 m² lekeareal / bolig i senterområder skal legges til grunn for videre prosjektering av boliger:
For hver ny bolig (-enhet) skal det avsettes:
 - Min. 25 m² til felles leke- og rekreasjonsareal.
 - Min. 6 m² uteoppholdsareal på balkong, evt. 5 m² 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. 100m² 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. Byggeområder 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 50m² 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 regnes 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 byggeområder.



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 m² og ha et areal på minst 10m² 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 m² og ha et areal på minst 10m² 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 m² og ha et areal på minst 10m² 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 m² og ha et areal på minst 10m² 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 båtopplag, 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 samlenende 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 småbåtrafikk 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 – Myrvangata 18

Gbnr 55/87 – Myrvangata 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 – Kirkeåsvogn 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 – Urdsgate 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 aksen skal anlegges. Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal med sin utforming, byggets plassering og byggehøyder forholde seg til beliggenheten i eller nær aksen slik at ikke silhuettvirkningen fra Kirken og grøntdraget Kirkeåsen brytes. Ny bebyggelse skal ikke virke skjemmende på eksisterende bygg i eller omkring aksen.

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

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



3.5.7 Båndleggingssone 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

Solhøgdvegen 17 - Nabolaget Herøyaåsen/Bakke - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skrapeklev Linje M1, M1N, 84	7 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

Skoler

Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	5 min 2.7 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	7 min 3.8 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	8 min 4.3 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	8 min 5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 6.1 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min 6.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

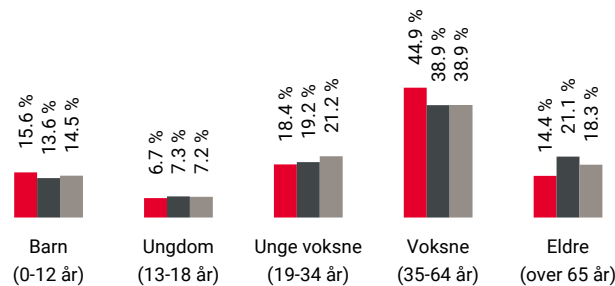
Bra 75/100



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	11 min 1 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	24 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Herøya Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Kiwi Herøya	13 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 naboen 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



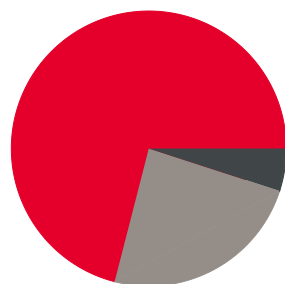
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Hydrohallen Aktivitetshall	11 min	0.9 km
	Hydro idrettsanlegg Fotball, friidrett	12 min	0.9 km
	MOVA Skjelsvik	7 min	
	Heistad Fysioterapi & Trening	7 min	

Boligmasse



71% enebolig
5% blokk
24% annet

Varer/Tjenester



Down Town

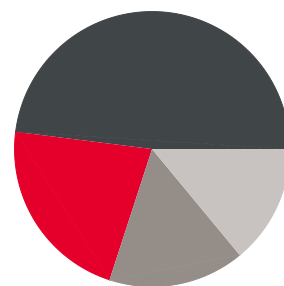
8 min



Vitusapotek Stridsklev

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
48% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

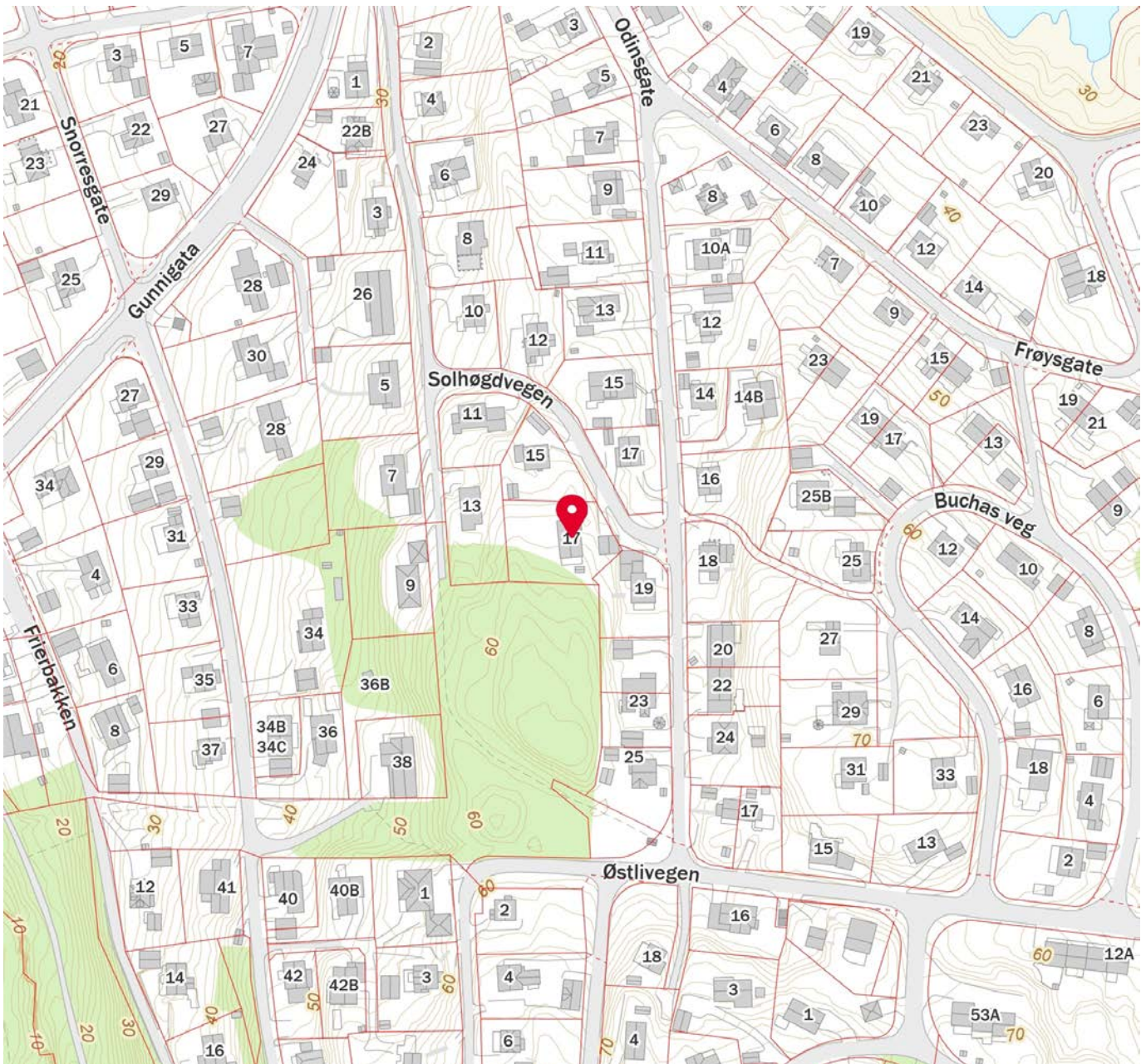
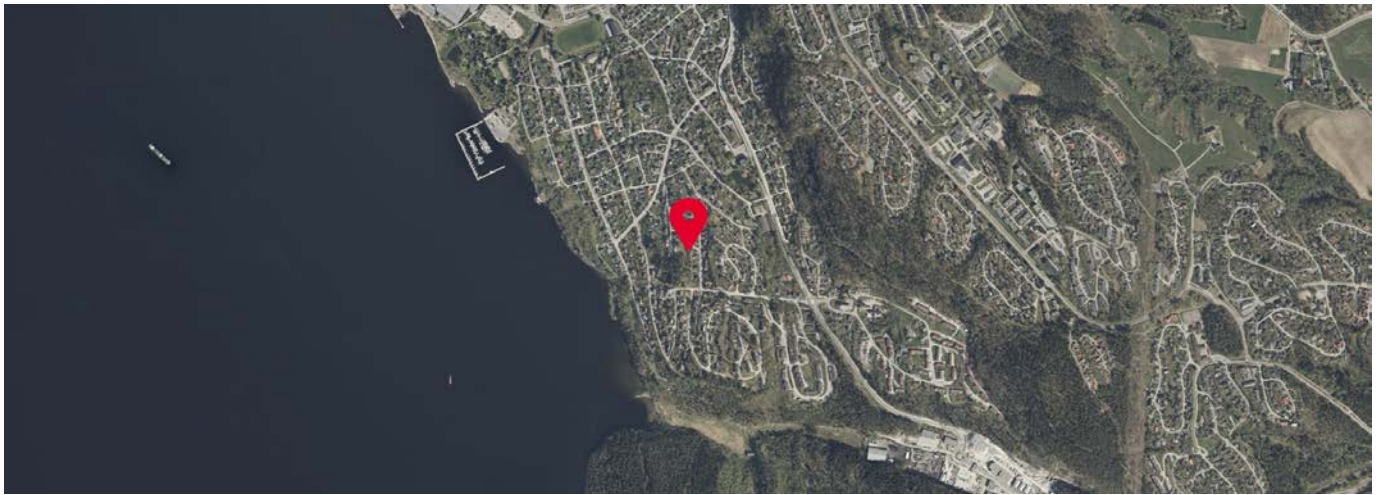


0% 43%

Herøyaåsen/Bakke
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

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





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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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. 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 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Solhøgdvengen 17
3937 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 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 viderefremidlet 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