

aktiv.



Tollskogvegen 18, 3917 PORSGRUNN

**PORSGRUNN - Utleieobjekt/  
Bokollektiv/ Hybelhus - Nær USN  
-Komplett utstyrt - 9 soverom - 2  
stuer - 2 kjøkken - 2 bad**



Eiendomsmegler

## Bjørn Granli Jokstad

**Mobil** 992 93 090

**E-post** bjorn.jokstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 167 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 117 890,-  
**Selger:** Ditt Kollektiv AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 192/222 kvm  
**Tomtstr.:** 883.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 46, bnr. 1138  
**Oppdragsnr.:** 1205240251

# PORSGRUNN - Utleieobjekt/Bokollektiv/ Hybelhus - Nær USN -Komplett utstyrt - 9 sov

Velkommen til Tollskogvegen 18, en flott enebolig med hele 9 soverom som passer perfekt til utleie/studentbolig.

Her får du ett komplett bokollektiv med potensielle leieinntekter på kr 529 200,- kroner i året (kr 4900 pr soverom pr mnd). Boligen har fin planløsning hvor du får både kjøkken, soverom og bad i begge etasjer.

- Garasje og carport
- Stor inngjerdet hage med gode solforhold og lune uteplasser.
- Attraktivt og barnevennlig boligområde
- Kort vei til barnehage, skoler, dagligvare
- Treningssenter, idrettsanlegg og fine turområder i nærområdet
- Ny takteking, beslag og renner i 2020

Boligen har en flott beliggenhet med kort vei til alt. Det tar deg kun 15 minutter å gå til Universitetet i Sørøst-Norge og 10 minutter til nærmeste matbutikk.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	30
Nabolagsprofil .....	31
Budskjema .....	154

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 192 m<sup>2</sup>

BRA - e: 30 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 222 m<sup>2</sup>

TBA: 27 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Trapperom , Vaskerom , Bad , Gang , 4 Soverom , Kjøkken , Stue.

#### 1. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> Vindfang , Kjøkken , Stue , Bad , Gang , 5 Soverom , Trapperom.

BRA-e: 30 m<sup>2</sup> Garasje.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

27 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

883.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en meget solrik tomt. Det er pent opparbeidet med stor inngjerdet hage med fruktrær, bærbusker, rabarara og nydelige syrintrær.

### Beliggenhet

På Vallermyrene bor du sentralt med nærhet til sentrum med alle byens fasiliteter, men tilbaketrukket fra selve sentrumkjernen.

Boligen ligger i et barnevennlig og populært område, med nærhet til blant annet barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skole og Universitetet i Sørøst-Norge.

Vallermyrene er en trygg og stabil plass å vokse opp!

I gangavstand finner du den flotte bymarka som byr på mange fine turmuligheter! Her kan hele familien nyte fine dager i flotte skogsløyper til feks Valleråsen.

Noen få minutters gange unna boligen ligger Idrettsforeningen på Urædd, som kan tilby aktiviteter som friidrett, fotball, håndball, bryting og turn. Her ligger også Kjølnes svømmehall.

På vinterstid er det ca 15 minutters kjøring til Jarseng skianlegg som byr på preparerte skiløyper, akebakke, vafler og varm kakao, en perfekt aktivitetsdag for familien. Det er ca 50 minutters kjøring til Svanstul hvor det er 50 kilometer med flotte preparerte løyper når det er snø.

Fra boligen er det ca 15 - 20 minutters kjøring til flotte og barnevennlige badestrender som Røra Badeplass, Brønnstadbukta og Seivall.

Det er gangavstand Rema 1000, Kiwi og treningssenter.

Gode bussforbindelser i gangavstand fra boligen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Takstforum Telemark AS v/Jørn T. Hansen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

- Bolig fra 1972 og garasje.
- Murt pusset grunnmur og stående kledning.
- Takstein, takrenner og beslag er nye.
- Boligen er oppgradert i kjeller i 2023.
- Malte vegger i 1 etasje 2023.
- Boligen har 9 soverom 2 kjøkken, vaskerom og 3 bad.

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

## **Innhold**

Kjeller: Vaskerom, 2 Bad, Gang, 4 Soverom, Kjøkken og Stue.

1. etasje: Vindfang, Kjøkken, Stue, Bad, Gang, 5 Soverom og Trapperom.

Garasje og carport.

## **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:

Ingen avvik har fått TG3.

Forhold som har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig > Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Kontroll av loft bør regnes med.
- Utvendig > Vinduer - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Dører - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Utvendig > Andre utvendige forhold - Løs murkant i carport.
- Innvendig > Overflater - Parkett i stue er oppsprekt. Noe vabler i veggteppet. Slitasjemerker i malte mdf plater på soverom. Behov for flekkmaling på enkelte vinduslister. Vindulist på et soverom i kjeller er skjøtet. Manglende feielister mot dørterskler. Vegg i vf i kjeller har hjørne som er ute av vinkel.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Pipe og ildsted - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Rom under terreng - Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Eldre koblet vindu i våtsonen bak dusjkabinet.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ingen synlig mansjett i sluk.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Malingflekker på gulv.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Ingen synlig mansjett i sluk.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - Dør mangler til benkeskap.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmåling med fuktindikator viser noe høye fuktverdier.
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Front i malt treverk på benkeplate har slitasje.
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Tomteforhold > Drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold > Terrengforhold - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **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.

### **Parkering**

Parkering i asfaltert adkomst, i carport og i garasje.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter

gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

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

## Energi

### **Oppvarming**

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Vedovn og varmepumpe i stuen. Varmekabel i gulv på bad i hovedetasjen og på vaskerom i kjelleretasje. Ellers elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 950 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 24 888

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt kr 3353,- er inkludert i de oppgitte kommunale avgifter.

### **Formuesverdi primær**

Kr 692 467

### **Formuesverdi primær år**

2022



**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 631 374

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 46, bruksnummer 1138 i Porsgrunn kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4001/46/1138:

09.08.1968 - Dokumentnr: 502338 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:46 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1138997 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0805 Gnr:46 Bnr:1138

01.01.2024 - Dokumentnr: 433750 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3806 Gnr:46 Bnr:1138

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.12.1972.

Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 23.11.1987.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 12.09.2023.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Deler av 1.etasje samsvarer ikke med angitte byggetegninger.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

Vannmåler er installert.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Eiendommen ligger i et område som er i kommunedelplanen er avsatt til:

Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (13.6.2019)

Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Kommuneplan (13.6.2019)

Hensyn landskap Kommuneplan (13.6.2019)

#### **Adgang til utleie**

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

Boligens soverom 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.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

148 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 950 000,00))

167 890,- (Omkostninger totalt)

6 117 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 167 890

#### **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.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Bjørn Granli Jokstad  
Eiendomsmegler  
[bjorn.jokstad@aktiv.no](mailto:bjorn.jokstad@aktiv.no)  
Tlf: 992 93 090

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

### **Salgsoppgavedato**

30.08.2024



































# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

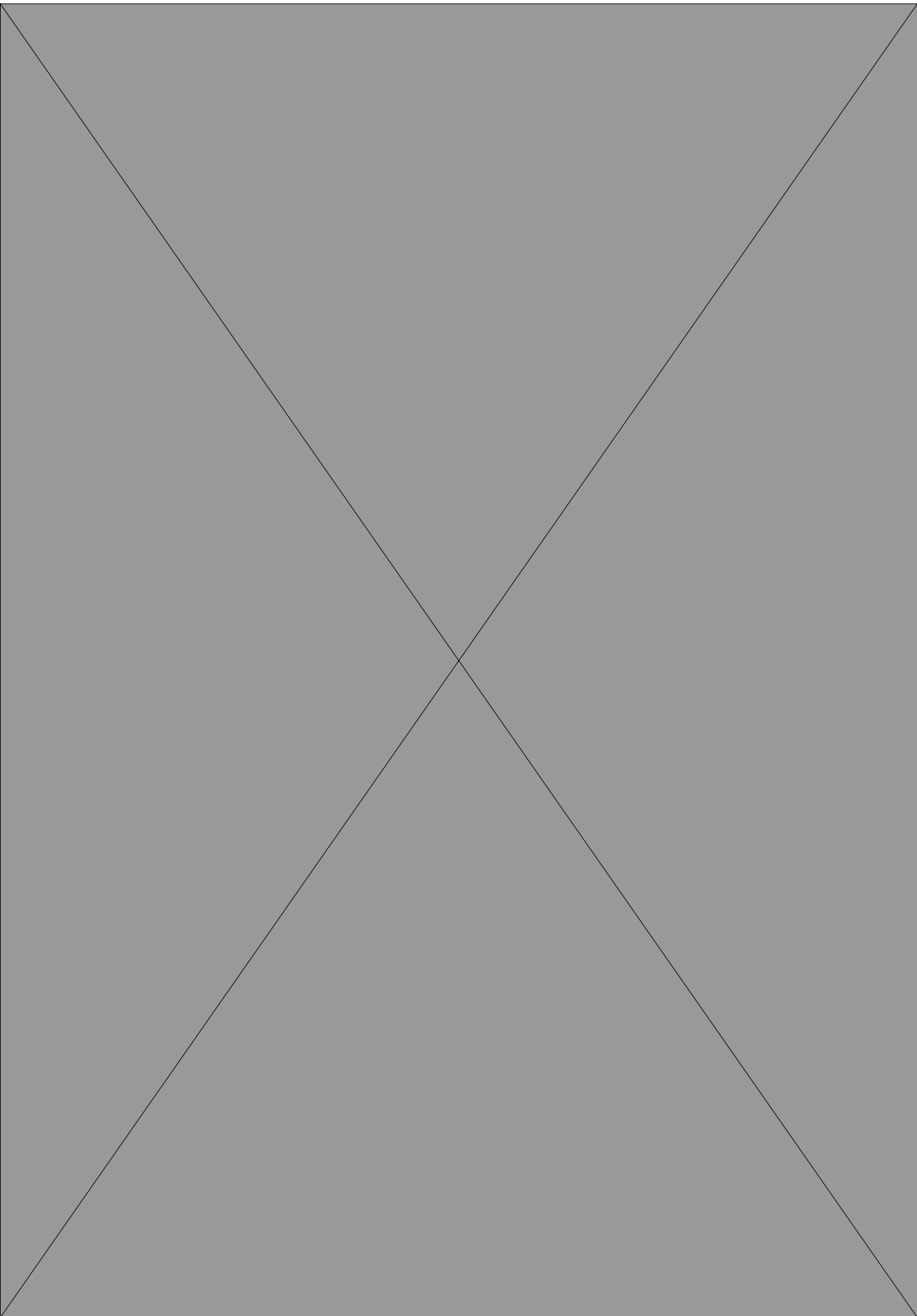
# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Tollskogvegen 18, 3917 PORSGRUNN  
 PORSGRUNN kommune  
 # gnr. 46, bnr. 1138

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m<sup>2</sup> BRA-i: 192 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 31.08.2024

Oppdragsnr.: 19188-1475

Referansenummer: ER9363

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn T. Hansen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

\*Landbruk.

\*Skjønn

\*Næring.

\*Skade.

\*Bolig



Rapportansvarlig

*Jørn T. Hansen*

Jørn T. Hansen

Uavhengig Takstingeniør

jorn@takstforum-telemark.no

911 65 205



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1972 og garasje.  
Murt pusset grunnmur og stående kledning.  
Takstein, takrenner og beslag er nye.  
Boligen er oppgradert i kjeller i 2023.  
Malte vegger i 1 etasje 2023.  
Boligen har 9 soverom 2 kjøkken, vaskerom og 3 bad.

### Enebolig - Byggeår: 1972

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2023. Nytt undertak og lekter. Taket er besiktiget fra taknivå.  
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 2023.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Loftluke var skrudd igjen og er ikke besiktiget.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer med varierende alder.  
Eldre koblet vindu på bad i 1 etasje. Vinduer fra 1987 og 1990.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.  
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.  
De fleste vinduer i kjeller er av nyere dato  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til kjellerinngang av nyere dato.  
Malt balkongdør i tre.  
Inngangsdører er i god stand.  
Veranda med spaltegulv, levegg med glass og rekkverk med liggende spiler.  
Rekkverk rundt lyskasser og kjellernedgang med liggende spiler.  
Støpt trapp til inngang og til kjellerinngang.  
Carport mot nord.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.  
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.  
Overflater i kjeller er nye i 2023.  
Overflater i 1 etasje er malt i 2023.  
Etsjeskiller er av trebjelkelag.  
25mm helning på gulv i gang i 1 etasje og 8mm i stue.  
Kjeller med 10 mm helning på gulv i gang og 8mm i stue.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe. Vedovn er demontert.  
Utsparing er ikke tettet.  
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot vest..  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Brann/ lyddører til soverom.  
Innvendig har boligen malte glatte dører til kjeller.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Årstall for bad er ukjent  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.  
Eikelist på dørterskel.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte og veggventil.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom..  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.

##### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vaskerom fra 2023.  
Veggene har malte plater og sokkelflis. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

# Beskrivelse av eiendommen

Noe høye fuktverdier ble målt i svill. Anbefaler jevnlig kontroll i borehull.

## Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra 2023.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 55mm i nedsenket dusjnise.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Synlig mansjett i sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vf mot bad..

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

## Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra 2023.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 47mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Synlig mansjett i sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Murvegg og kjøkken mot bad.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Vvs er delvis skjult og lite besiktiget

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler.

Det er installert varmepumpe på et soverom i kjeller.

Alder og utført service er ukjent.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter på vaskerom og vvtank på 120 liter i kjøkkenbenk i kjeller.

Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.

Alt nytt i 2023 i følge eier.

Røykvarsler og brannsluknings apparat.

Små brannslukningsapparater ipå soverom.

## TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1972.

Bygningen har grunnmur i betongstein/pusset mur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er terrengfall mot boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om utskifting av vann og avløpsledninger. VA er begrenset kontrollert

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

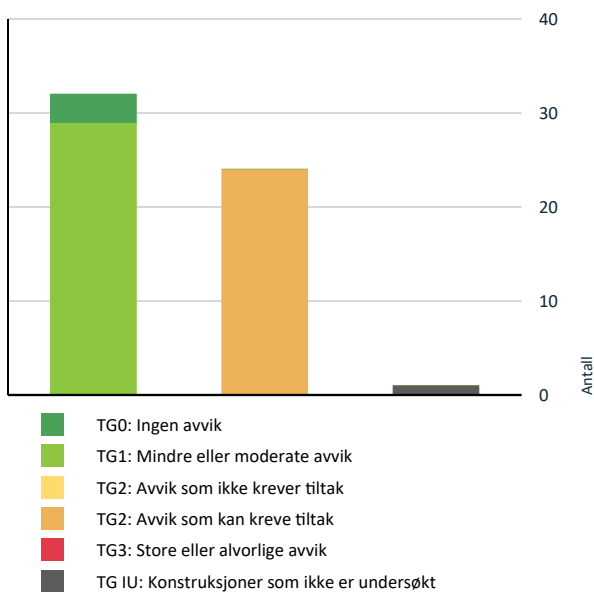
## Enebolig

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

Tegninger er mottatt fra selger, og det foreligger ferdigattest.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med

Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten.

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdeler tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom".

Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.

Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Mvh Jørn T Hansen

## Oppsummering av avvik



# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Enebolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Innvendig > Radon [Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysning fra eiendomsverdi.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Nye beslag og takrenner.

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved omkledning bør det krysslektes og monteres musebånd bak kledning.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein fra 2023. Nytt undertak og lekter. Taket er besiktiget fra taknivå.



Ny takstein.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 2023.



Råteskader i kledning.



Råteskader i kledning.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

# Tilstandsrapport

Loftluke var skrudd igjen og er ikke besiktiget.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsluke bør åpnes av kjøpere og loft/lufting bør besiktiges.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av loft bør regnes med.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer med varierende alder.

Eldre koblet vindu på bad i 1 etasje. Vinduer fra 1987 og 1990.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Slitasje i vinduer.

## TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

De fleste vinduer i kjeller er av nyere dato



PVC vinduer og lyskasse på utsiden.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til kjellerinngang av nyere dat.

Malt balkongdør i tre.

Inngangsdører er i god stand.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er montert plate utvendig på terrassedør. Sprekk og vabler innvendig i speil under glass.

Inngangsdører i kjeller subber litt i terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Terrassedør har brukt mye av forventet levetid. Utskifting bør vurderes.



Dør i 1 etasje.



Dør til kjeller

# Tilstandsrapport



Terrassedør.

## TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med spaltegulv, levegg med glass og rekkverk med liggende spiler.

Rekkverk rundt lyskasser og kjellernedgang med liggende spiler.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Max 20 mm avstand på liggende lekter i rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

20mm avstand mellom liggende lekter i rekkverk for å hindre bar i klatre over. Utbedring anbefales.



Veranda.



Rekkverk rundt lyskasser.

## TC 1 Utvendige trapper

Støpt trapp til inngang og til kjellerinngang.



Trapp til inngang.



Trapp til kjeller.

## TC 2 Andre utvendige forhold

Carport mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs murkant i carport.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Murkant bør festes.



Carport.

# Tilstandsrapport



Løs murkant.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater i kjeller er nye i 2023. Overflater i 1 etasje er malt i 2023.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett i stue er oppsprekt.  
Noe vabler i veggtapet.  
Slitasjemerker i malte mdf plater på soverom.  
Behov for flekkmalning på enkelte vinduslister.  
Vinduslist på et soverom i kjeller er skjøtet.  
Manglende feielister mot dørterskler.  
Vegg i vf i kjeller har hjørne som er ute av vinkel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering bør regnes med.



Oppsprekt parkett.



Hjørne ute av vinkel.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
25mm helning på gulv i gang i 1 etasje og 8mm i stue.  
Kjeller med 10 mm helning på gulv i gang og 8mm i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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



25mm helning på gulv i gang.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

Moderat til lav radonforekomst i området i følge radonkart, men usikkert med radon i nærheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Vedovn er demontert. Utsparing er ikke tettet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Ved monterting av vedovn bør brannvesen kontaktes.



Vedovn er fjernet.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

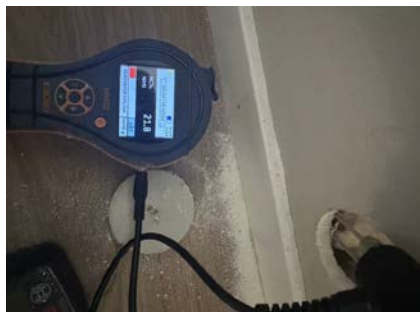
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot vest.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

### Konsekvens/tiltak

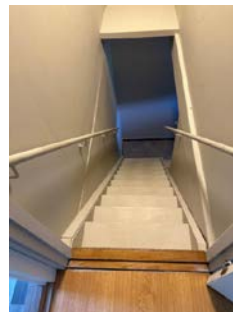
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Hulltagning og fuktmåling i vegg.

## ! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



Trapp til kjeller.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører. Brann/lyddører til soverom.



Brann/lyddører.

## ! TG 2 Innvendige dører - 2

Innendig har boligen malte glatte dører til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til kjellertrapp med slitasje i låskasse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer og utskifting etter eget behov.

# Tilstandsrapport



Slitasje i låskasse på dør til kjeller.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Årstell for bad er ukjent



Bad.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre koblet vindu i våtsonen bak dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering av bad bør vindu flyttes.



Vindu i våtsonen.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Eikelist på dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Malingflekker på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fjerning av maling bør regnes med.



Eikelist på dørterskel.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen synlig mansjett i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og veggventil.



Elektrisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

## 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.



Hulltaking og fuktmåling i vegg.

KJELLER > VASKEROM

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vaskerom fra 2023.



Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og sokkelflis. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

## 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

KJELLER > VASKEROM

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ingen synlig mansjett i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Sluk på vaskerom.

#### KJELLER > VASKEROM

#### ⓘ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

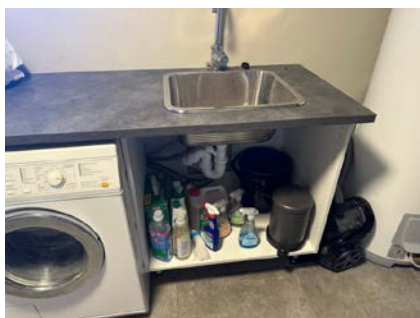
- Det er avvik:

Dør mangler til benkeskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere dør.



Dør mangler.

#### KJELLER > VASKEROM

#### ⓘ TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk avtrekk.

#### KJELLER > VASKEROM

#### ⓘ TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Noe høye fuktverdier ble målt i svill. Anbefaler jevnlig kontroll i borehull.

#### Vurdering av avvik:

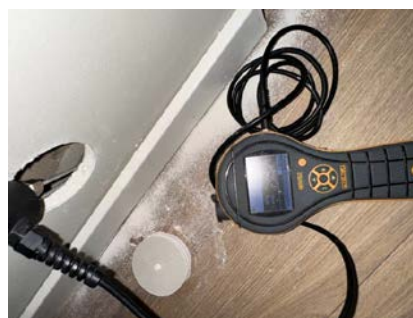
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktmåling med fuktindikator viser noe høye fuktverdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.



Hulltagning og fuktmåling i vegg.

#### KJELLER > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad fra 2023.

# Tilstandsrapport



Bad.

## KJELLER > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## KJELLER > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 55mm i nedsenket dusjnise.

## KJELLER > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Synlig mansjett i sluk.



Sluk med mansjett.

## KJELLER > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## KJELLER > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk avtrekk.

## KJELLER > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vf mot bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



Hulltaking og fuktmåling i vegg.

## KJELLER > BAD 2

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad fra 2023.

# Tilstandsrapport



Bad.

## KJELLER > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## KJELLER > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 47mm.

## KJELLER > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Synlig mansjett i sluk.



Sluk i dusj.

## KJELLER > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## KJELLER > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > BAD 2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegg og kjøkken mot bad.



Murvegg bak gipsplate.



Ingen unormal fukt ble registrert.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Front i malt treverk på benkeplate har slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport



Kjøkken.



Slitasje i front på benkeplate.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk over ovn.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



Kjøkken.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.



Avtrekk med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

# Tilstandsrapport



Manglende tettemuffer i benkeskap på begge kjøkken.

## ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vvs er delvis skjult og lite besiktiget



Varmepumpe.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter på vaskerom og vvtank på 120 liter i kjøkkenbenk i kjeller.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler.



Ventiler i vegg.

## ! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på et soverom i kjeller.  
Alder og utført service er ukjent.



Vvtank på vaskerom.



Vvtank i kjøkkenskap i kjeller.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.  
Alt nytt i 2023 i følge eier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**



Sikringskap 1 etasje.



Sikringskap kjøller.

## TO 0 **Branntekniske forhold**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler og brannsluknings apparat.  
Små brannslukningsapparater ipå soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

# Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat på soverom.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1972.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein/pusset mur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### ! TG 2 Terrengforhold

Det er terrengfall mot boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.



Svakt fall på terreng mot grunnmur.

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om utskifting av vann og avløpsledninger. VA er begrenset kontrollert

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1987

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje med leddport og bod dør.

Stående kledning og eldre takstein.

Vindskier har råte og bør skiftes. Noe fuktslitasje i kledning.

Eldre bod dør med påmontert plate på utsiden.

Garasje var låst befaringdagen og er ikke besiktiget innvendig.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	102			102	27
Kjeller	90			90	
<b>SUM</b>	<b>192</b>				<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>192</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang , Kjøkken , Stue , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Trapperom		
Kjeller	Trapperom , Vaskerom , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjøkken , Stue		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er mottatt fra selger, og det foreligger ferdigattest.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	

<b>SUM</b>		<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>	

#### Romfordeling

<b>Etasje</b>	<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	<b>Innglasset balkong (BRA-b)</b>
Etasje		Garasje	

#### Kommentar

Garasje var låst befaringdagen og oppmåling er ca areal.

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	192	0
<b>Garasje</b>	0	30

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Jørn T. Hansen	Takstingeniør
	Atle Sæther	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	46	1138		0	883.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tollskogvegen 18

### Hjemmelshaver

Ditt Kollektiv AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2024	Ikke mottatt.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	19.08.2024		Fremvist		Nei
Teknisk etat	12.09.2023	Ferdigattest	Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ER9363>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205240251	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jon Steiland	
<b>Gateadresse</b>	
Tollskogvegen 18	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
PORSGRUNN	3917
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	fremtind
Polise/avtalenr.	29871232

Document reference: 1205240251

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JS

1



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjelder 2stk bad i kjeller
Arbeid utført av	ASC Eiendomsutvikling AS

Filer

[billedokumentasjon bad kjeller.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	nybygget bad
-------------	--------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	bruksendring av kjeller til boareal
-------------	-------------------------------------

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	Ansvarlig utførende rørlegger ved oppbygging av bad, vaskerom og kjøkken i underetasjen. Det er lagt opp nytt rør i rør fra vannskap og koblet til eksisterende kobberrør utenfor bad 1etg.
Arbeid utført av	Høybråten Rørleggerforretning AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Ikke drenert på overside av garasje, så ved snøsmelting om våren kan det sige inn noe vann på garasjegelvet.
-------------	--

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

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

Nei  Ja

Beskrivelse	En innvendig vegg i kjelleren har en sprekk som har vært der siden 2-3 år etter byggeår. Dette ble kontrollert og sikret under oppbyggingen av kjelleretasjen.
-------------	--

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Få enkelttilfeller av mus på loft (ifølge forrige eier) Ikke observert mus i vårt eie.
-------------	--

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, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett nytt el anlegg i hele boligen med egne kurser til hvert soverom med seriemåler.
Arbeid utført av	Kreativ Elektro AS

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  
 Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 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

## 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Steiland	6d18359aa19ae95219ae95a e8c6090419d6d2a15	30.08.2024 13:09:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240251

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

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 46, Bruksnr 1138	<b>Kommune:</b>	4001 Porsgrunn
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	904 Myrene sør
Veiadresse:	Tollskogvegen 18, gatenr 4890	<b>Valgkrets:</b>	11 Myrene
	3917 Porsgrunn	<b>Kirkesogn:</b>	5100901 Porsgrunn
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	3005 Porsgrunn/Skien

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Bjørntvedt - Valestad 1	<b>Matrikelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	09.08.1968	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	883,5 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4001/46/1138	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4001/46/1138	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	01.03.2008	Berørt	4001/46/3	0,0
	Matrikkelført:	19.12.2008	Berørt	4001/46/1135	0,0
			Berørt	4001/46/1138	0,0
			Berørt	4001/402/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.08.1968	Avgiver	4001/46/3	-884,3
	Matrikkelført:		Mottaker	4001/46/1138	884,3

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tollskogvegen 18	Bolig	198,0	Kjøkken	9	3	3

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.12.1971
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	198,0	Igangset.till.:	04.10.1972
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	198,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	28.11.1972
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	164093255			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			93,0		93,0				
H01	1		105,0		105,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.10.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	08.10.1986
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	02.02.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	8449201			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				28,0	28,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 4001 Porsgrunn  
Eiendom: 4001/46/1138/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 28.8.2024



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



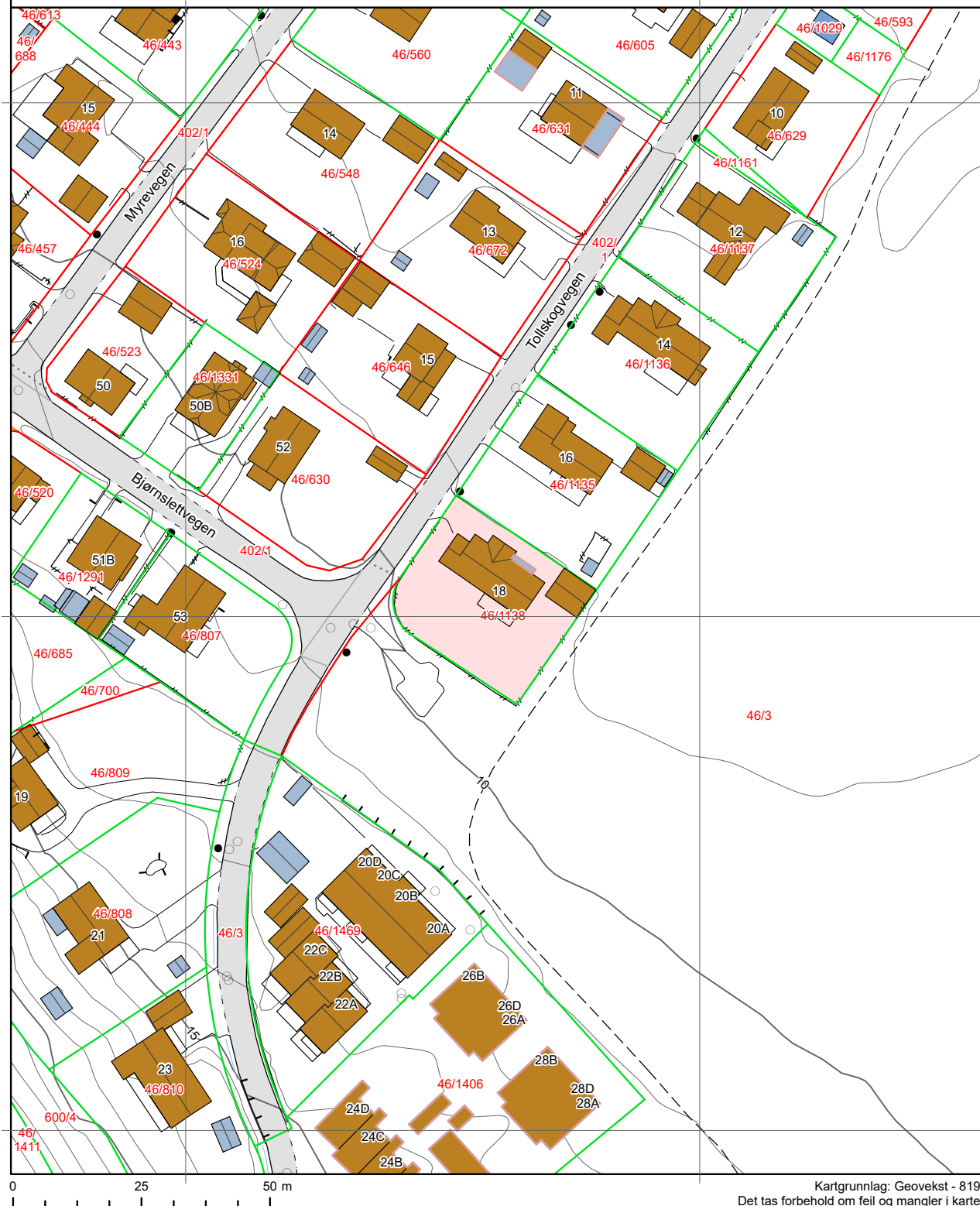
Kommune: 4001 Porsgrunn  
 Eiendom: 4001/46/1138/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · - · - Fiktiv grenselinje
- · - · - Teigdelelinje
- · - · - Punktfeste














Målestokk 1:1000  
 Dato: 28.8.2024









0 25 50 m







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



---

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 46

Bnr: 1138

Adresse: Tollskogvegen 18

---

Planarbeid

---

**Pågående planarbeid: NEI**

**Vernestatus: NEI**

**Sefrakregistrert: NEI**

(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

**Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidig regulering**



Porsgrunn kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	46	1138	0	0	Tollskogvegen 18, 3917 PORSGRUNN

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	882.23m <sup>2</sup>
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1766.9m <sup>2</sup>
Hensyn landskap	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	356.19m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

### BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

### KOMMENTARFELT:

28.08.2024 09:58:05

Side 1 av 2



Det tas forbehold om feil og mangler.



Porsgrunn  
kommune

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom: Gnr: 46 Bnr: 1138 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Tollskogvegen 18  
3917 PORSGRUNN





































Annen info: Kommuneplanens arealdel 2018-2030





















Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Høydekurve
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Veg
 Arealbruksgrense	 KpAngittHensynGrense	 KpBestemmelseGrense
 KpBestemmelseOmråde	 KpArealFormålOmråde_tooltip	 Hensyn landskap
 Boligbebyggelse - Nåværende	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

 Risikoklasse 5
 Risikoklasse 4
 Risikoklasse 3
 Risikoklasse 2
 Risikoklasse 1



Porsgrunn  
kommune

## Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 46 Bnr: 1138 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Tollskogvegen 18  
3917 PORSGRUNN

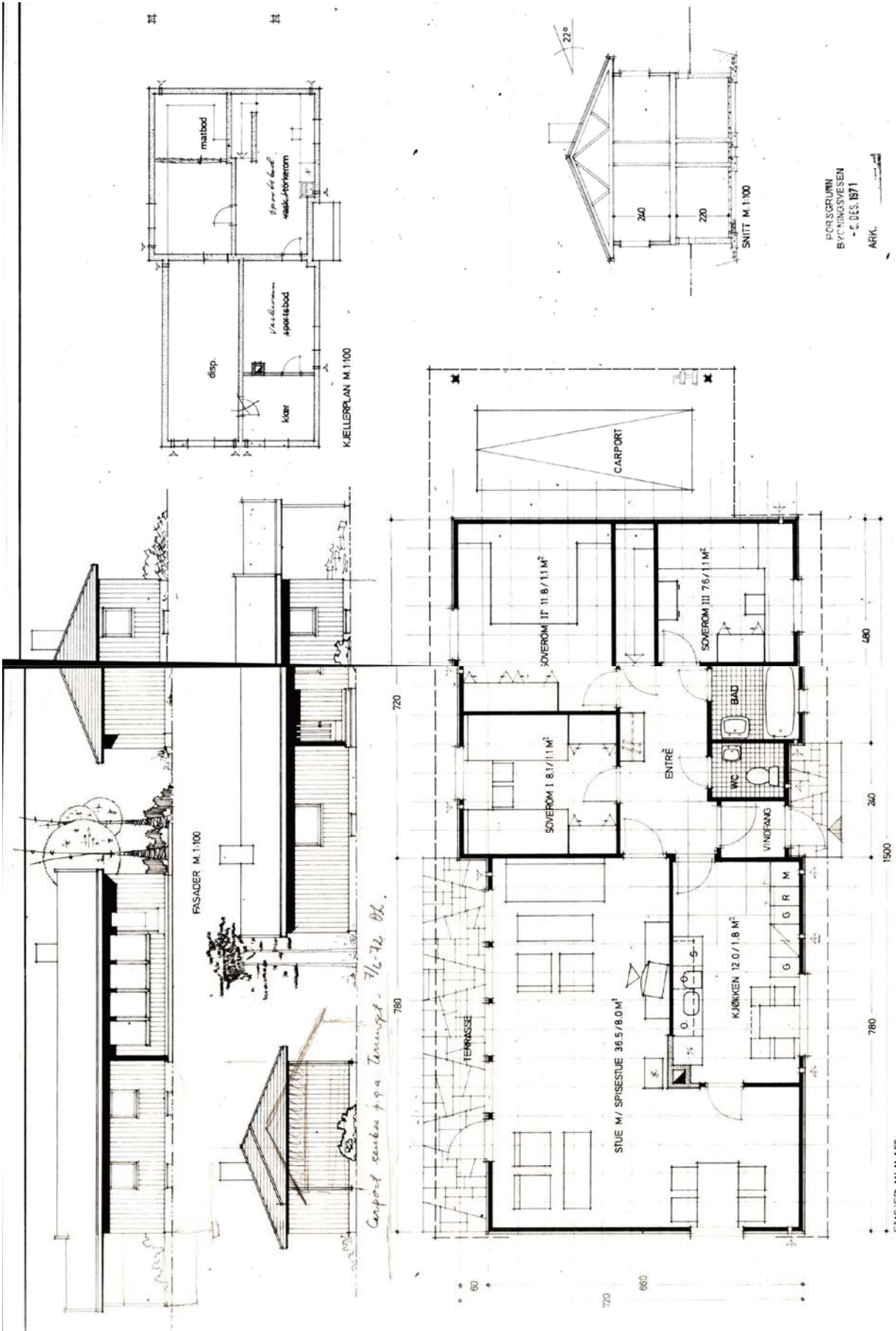
Annen info:



Målestokk  
1:1000



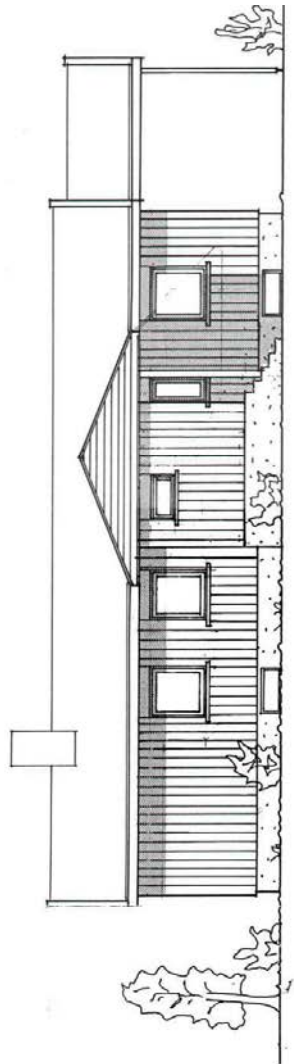
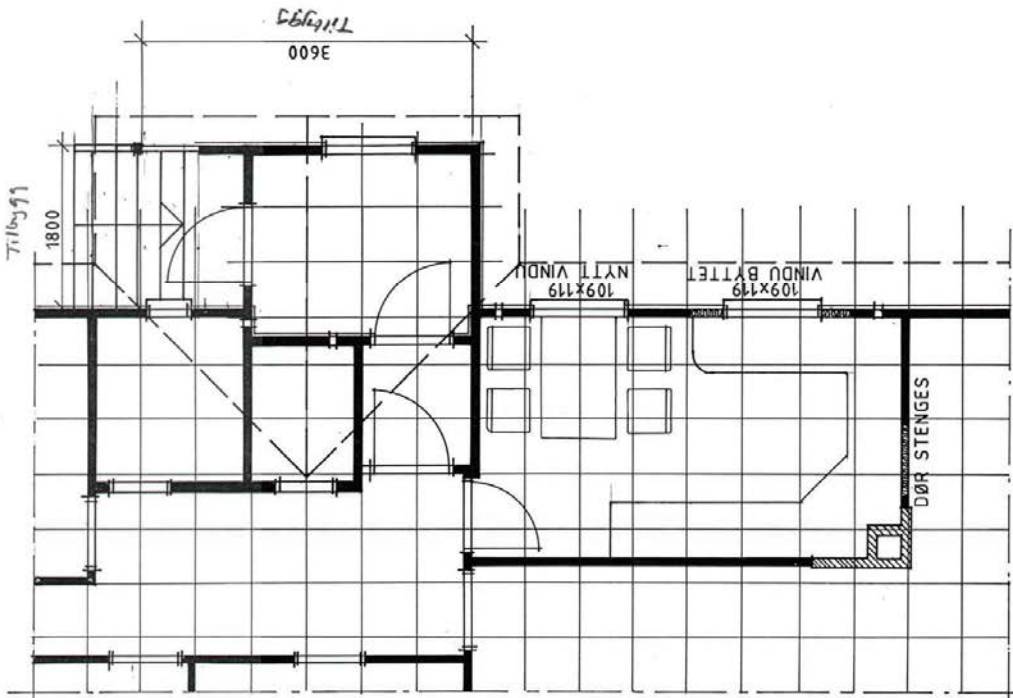




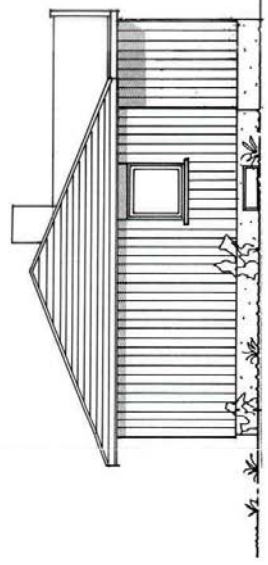
PROSJEKT  
BYGNINGSVESEN  
- C. ØCS. 1971  
ARK.

ERLING PØLLI, 28.10.1971

boindustri  
LEBAREAL 94,9 M<sup>2</sup>  
TYPE: E-71

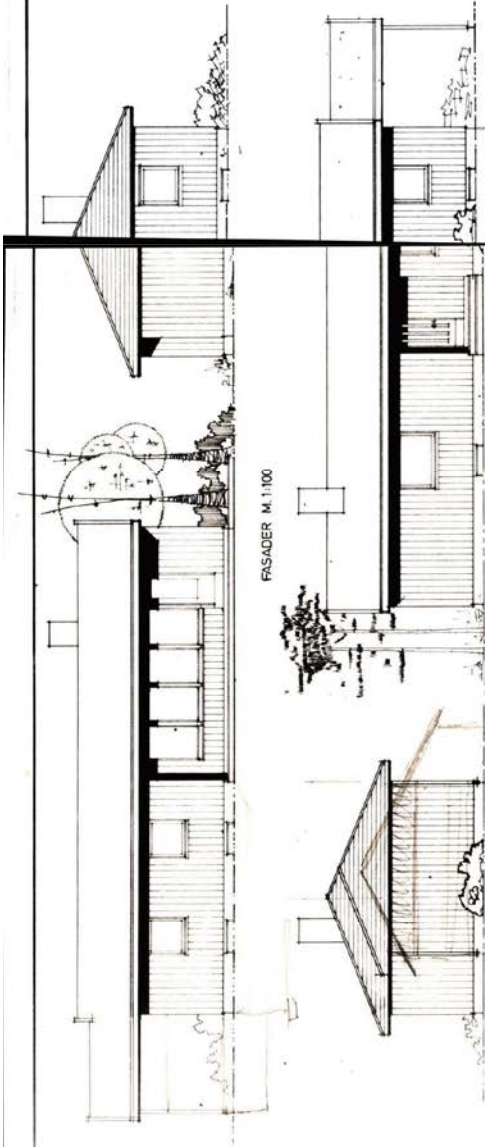


$\Delta BA = 4,6 \text{ m}^2$   
 $\Delta DA = 7,0 \text{ m}^2$   
 $\Delta BA = 4,6 \cdot 1,10 = 4,6 \text{ m}^2$

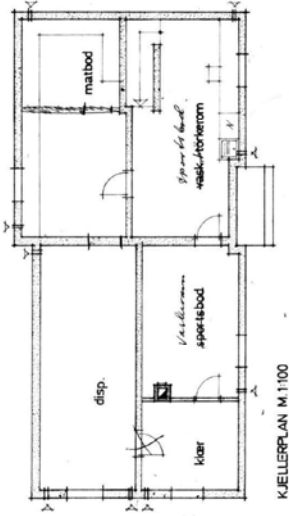


PERSBRUNN BYGNINGS  
 - 3 MARS 1990  
 ARK.

ERLING DØLI	
TILBYGG OG FASADE ENDRING	
PLAN OG FASADER	
SIGN.	DATE 20.02.90
MÅL 1:50/1:100	

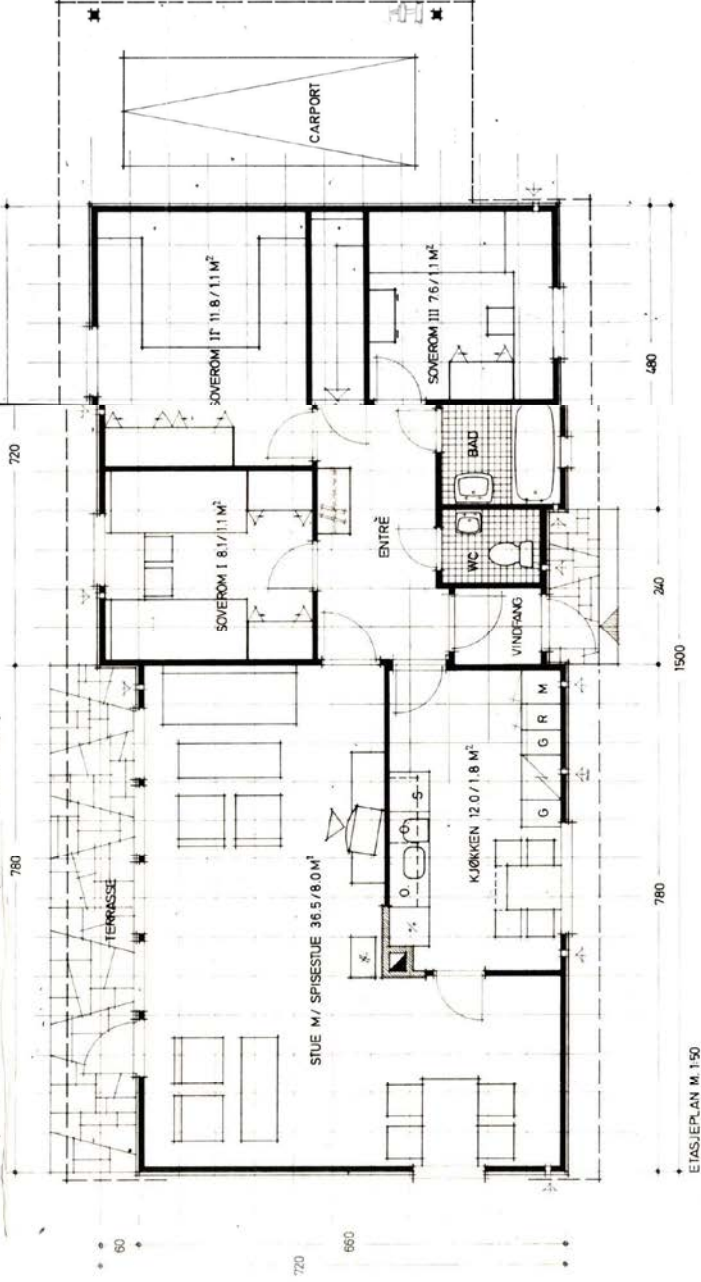


FASADER M. 1:100

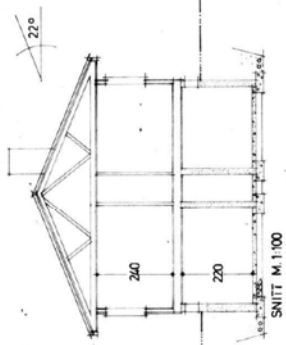


KJELLERPLAN M. 1:100

*Carport senkes p.p.a. Tomtept. 7/6-72. Øt.*



ETASJERPLAN M. 1:50



SNITT M. 1:100

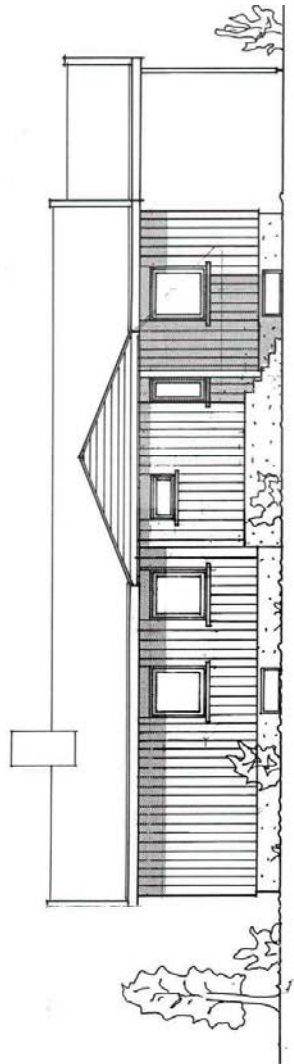
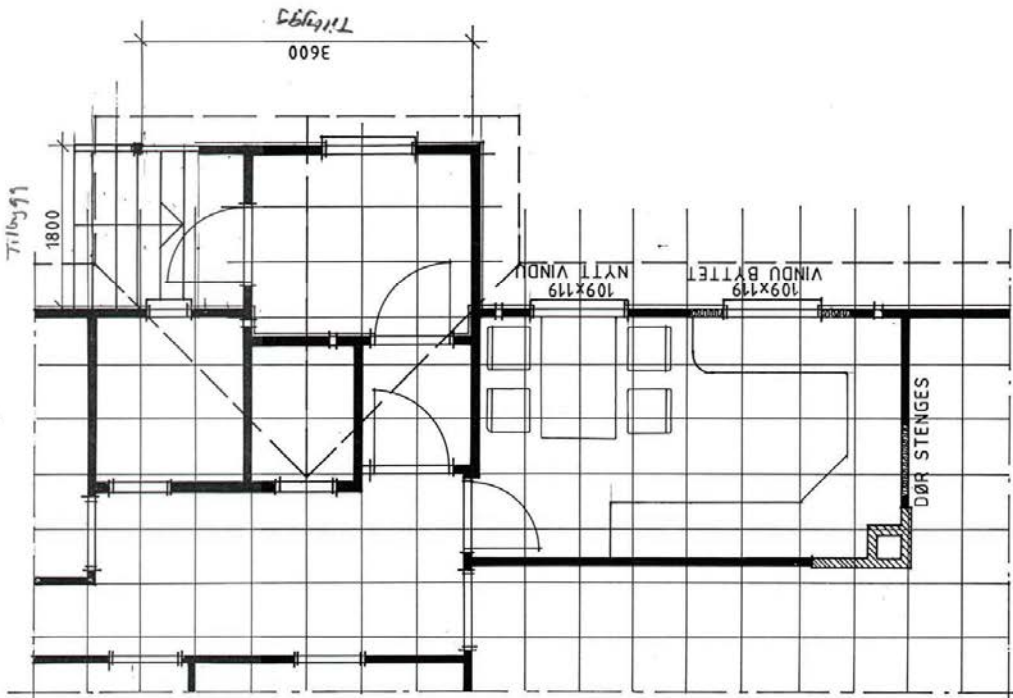
PROSJEKTVEN  
BYGNINGSVESEN  
- C. ØCS. 1971  
ARK.

LEBAREAL 94,9 M<sup>2</sup>  
TYPE: E-71 +

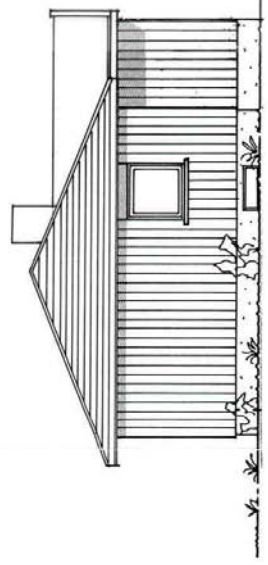
**ULEROSS** boligindustri

AR ERLING DALL, 28.10.1971

Tlf. (0238) 49561, 3720 Julefos

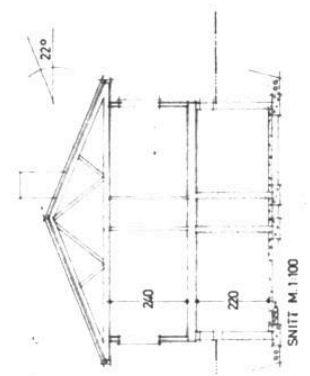
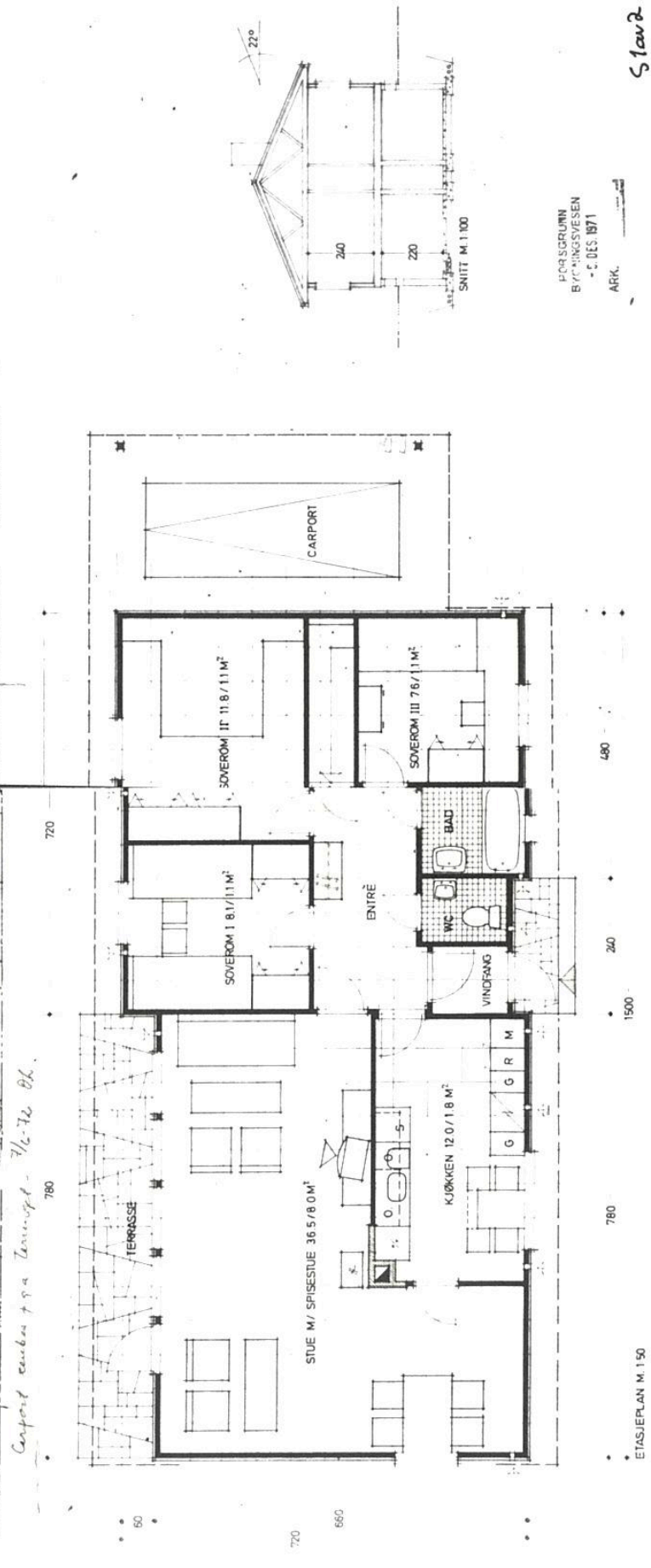
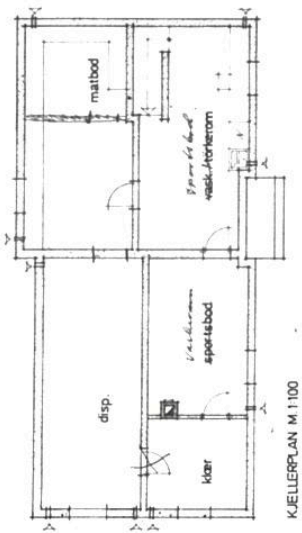
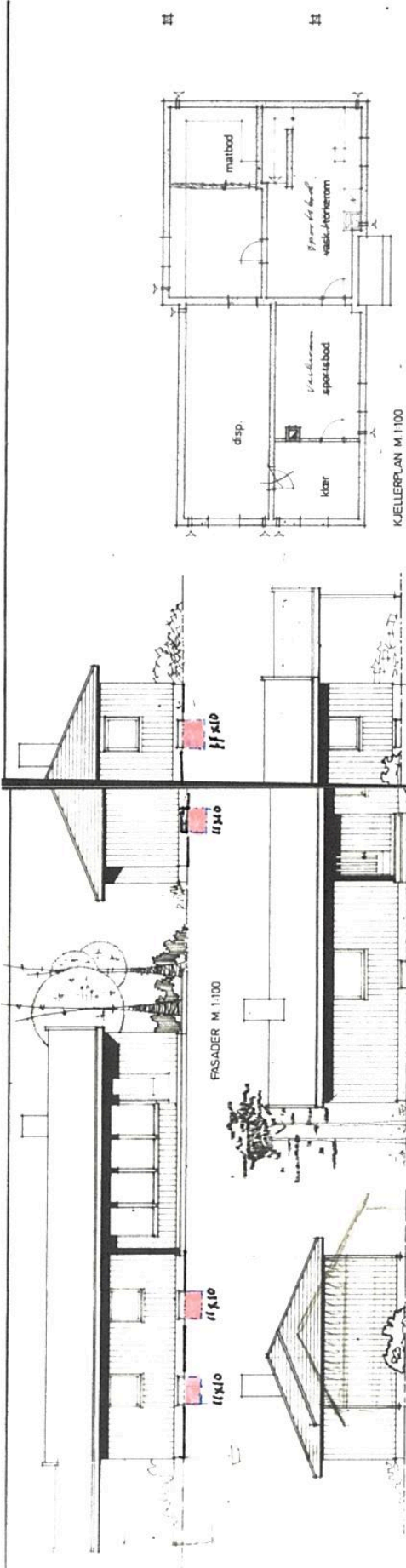


$\Delta BA = 4,6 \text{ m}^2$   
 $\Delta DA = 7,0 \text{ m}^2$   
 $\Delta BA = 4,6 \cdot 1,10 = 4,6 \text{ m}^2$



PERSBRUNN BYGNINGS  
 - 3 MARS 1990  
 ARK.

ERLING DØLI	
TILBYGG OG FASADE ENDRING	
PLAN OG FASADER	
SIGN.	DATE 20.02.90
MÅL 1:50/1:100	



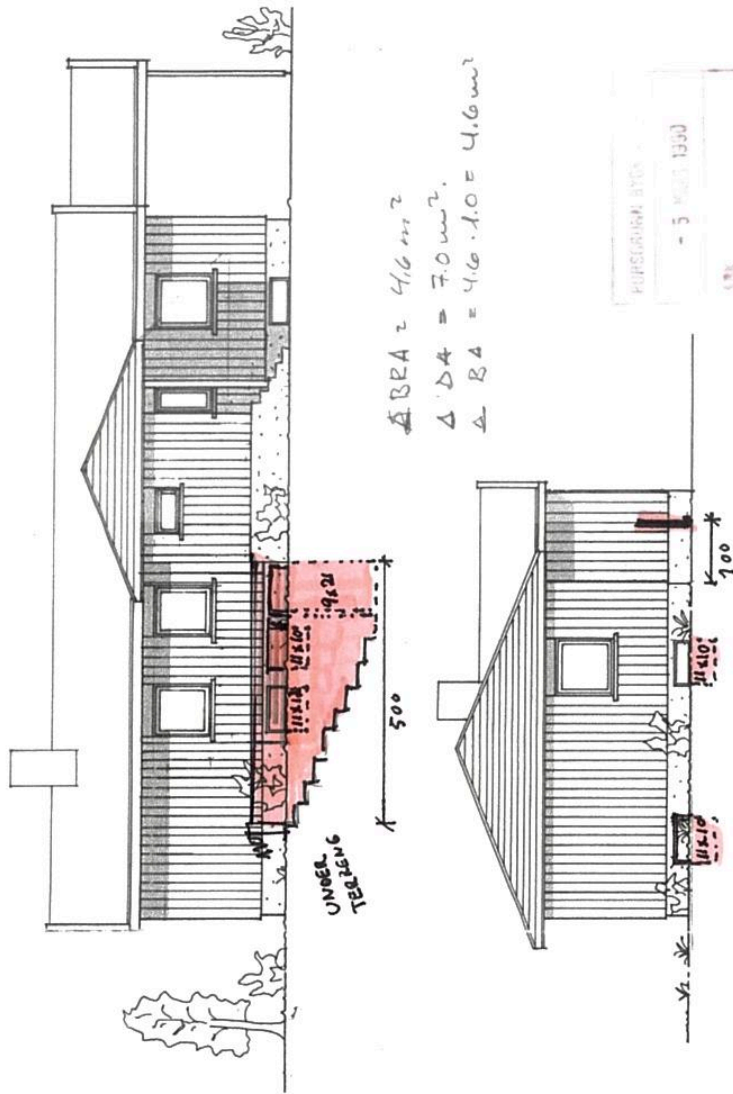
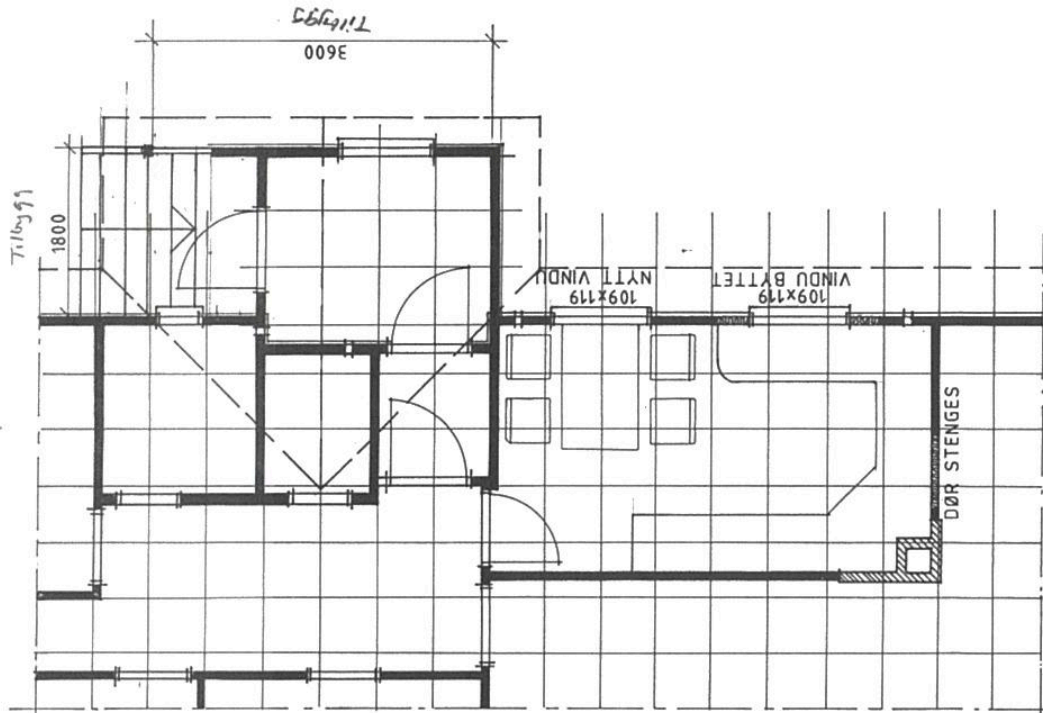
POSSGRUNN  
BYGNINGSVESEN  
- C. OES 1871  
ARK.

Stav 2

(6K5-2)  
LEEBAREAL 94.9 M²  
TYPE: E-71 +



ARK. ERLING DØLLI, 28.10.1971



$\Delta BA = 416 \text{ m}^2$   
 $\Delta DA = 7.0 \text{ m}^2$   
 $\Delta BA = 416 + 7.0 = 423 \text{ m}^2$

ERLING DØLI

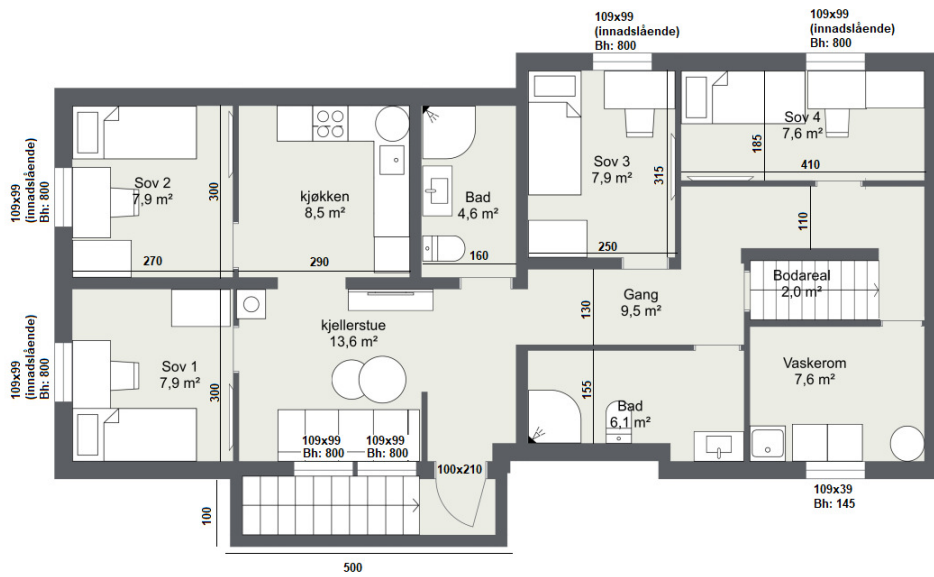
TILBYGG OG FASADE ENDRING 16.05.23

PLAN OG FASADER

SIGN. DATO 20.02.90

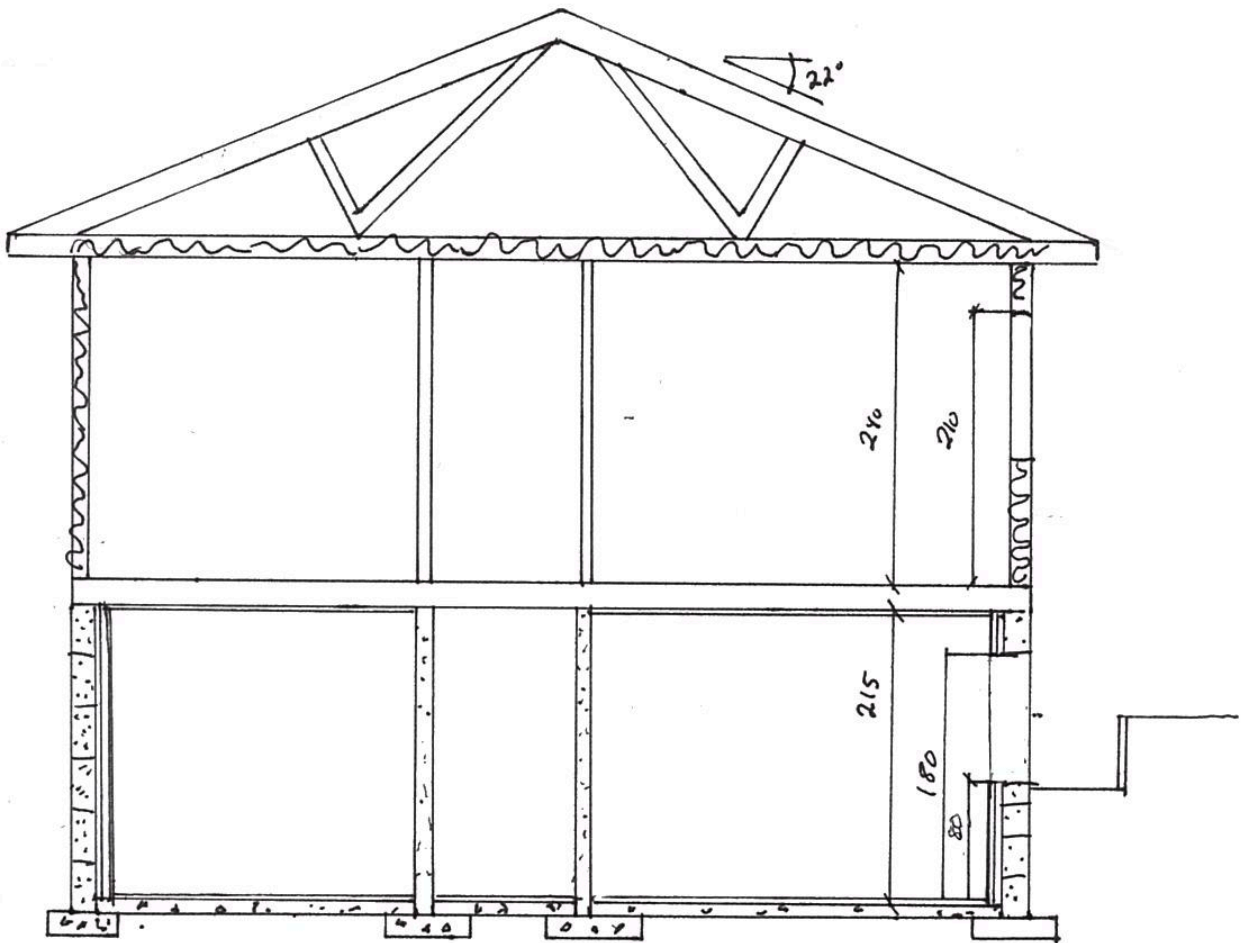
MÅL 1:50/1:100

SDar?



Tollskogvegen 18  
 Ny kjellerplan  
 16.05.2023  
 1:100 v/A4

ASC Eiendomsutvikling AS  
 Jon Steiland



1:50  
Tollstogvegen 18  
Nytt smitt  
16.05.2023  
A2C Eiendomutvikling AS  
Jon Skilvand



# Ansvarserklæring fra ASC EIENDOMSUTVIKLING AS

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- JON ANDRE STEILAND, signert 09.05.2023 med ID-Porten: BankID



## Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



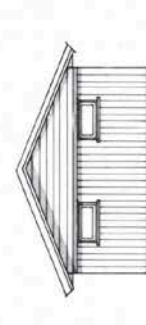
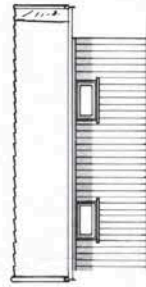
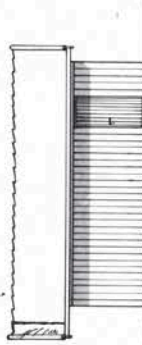
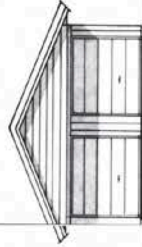
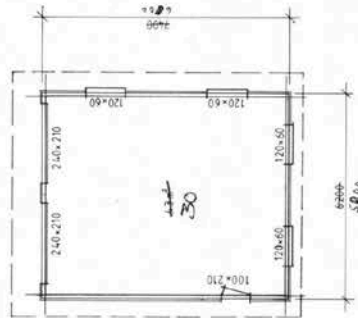
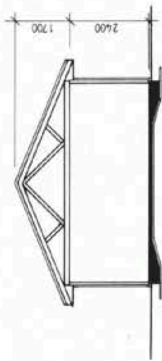
## Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



## Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



PROJEKTORENTBETTINGEN  
 16. SEPTEMBER 1986  
 J. E. L.

ERLING OG UNDIS DØLI  
 FORSGRUNN  
 GARASJE

MÅL 1:100	PLAN, SNITT OG FASADER
DATE 12. 09. 86	TEGNET JAN ERIK LASSEN
	T.P. 86883



Porsgrunn  
kommune

## Vann og avløp

Eiendom: Gnr: 46 Bnr: 1138 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Tollskogvegen 18  
3917 PORSGRUNN

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

<p> Offogprivbygg</p> <p> Høydekurve Porsgrunn</p> <p> Teiggrense god nøyaktighet</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Vegdekkekant</p> <p style="padding-left: 20px;">Kommunalveg gatenavn.</p>	<p> Andre bygg grå</p> <p> Høydekurve 5m Porsgrunn</p> <p> Teiggrense dårlig nøyaktighet</p> <p> Bygningsavgrensning tiltak</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Sti</p> <p style="padding-left: 20px;">Privatveg gatenavn.</p>	<p> Takoverbygg grå</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Veg</p> <p style="padding-left: 20px;">Gård</p>
--	--	---

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

**Kvikkleire - risiko**

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



### Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 46

Bnr: 1138

Adresse: Tollskogvegen 18

---

Adkomst

---

#### Eiendommen har adkomst til:

Riksveg

Fylkesveg

Kommunal veg

#### Adkomst til offentlig veg skjer ved:

Direkte avkjørsel

Felles avkjørsel med flere eiendommer

#### Merknader:



---

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 46

Bnr: 1138

Adresse: Tollskogvegen 18

---

Vann- og avløp

---

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Slamavskiller		X
Vannmåler er installert		X

Gebyrene er innhentet fra gebyrregisteret for vann- og avløp.

**Merknader:**





# Porsgrunn kommune

Byggesak

Asc Eiendomsutvikling As  
Jon Andre Steiland  
Karihaugveien 89  
1086 OSLO

Deres ref.

Vår ref.  
23/15132 - 9

Dato  
12.09.2023

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
802/23	Utvalg for miljø og byutvikling

## Ferdigattest - Gbnr. 46/1138, Tollskogvegen 18 - Bruksendring

Det gis ferdigattest til bruksendring som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

**Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.**

Med hilsen

Isak Sølie  
for  
Baard Gonsholt  
Avdelingsleder Byggesak

David Kittilsen  
Rådgiver Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Postadresse

Besøksadresse



Porsgrunn  
kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn

[www.porsgrunn.kommune.no](http://www.porsgrunn.kommune.no)

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:  
[postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

Bankgiro:

71470508

05

Org.nr.: 93999103



**Saksopplysninger**

Ansvarlig søker ASC Eiendomsutvikling AS søkte, på vegne av tiltakshaver Ditt Kollektiv AS, den 07.09.2023 om ferdigattest for bruksendring.

Det ble i vedtak av 08.08.2023 i sak 683/23 gitt tillatelse for tiltaket.

Ansvarsforhold

Alle: Asc Eiendomsutvikling AS

**Vurdering**

Det er dokumentert at vilkårene i pbl. § 21-10 for å gi ferdigattest er oppfylt, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vedtaket fremgår av sakens første side.

**Klage**

Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi til			
Ditt Kollektiv As	Karihaugveien 89	1086	OSLO
Grenland brann og redning IKS	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kommunalteknikk			
Renovasjon I Grenland Iks	Postboks 3046	3707	Skien
	Handelstorget		

Side 2 av

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Vallermyrene			46	1139	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolighus m/carport	17/11.71	dato 22/12.71	sak 350/71	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Erling B. Dylli,		Tollakopvn. 18, Lidanger.			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
" "					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Jon J. Aase,		Ulefoss Boligindustri A/S, Ulefoss			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg  
 for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Rakkverk på begge sider av trapp til kjeller.
2. Rakkverk på hovedinngangstrapp.
3. Avtrekksvifte fra vaskerom.  
husnummerskilt må være montert.

9/1-72 sjekket, -

vil bli utført, forutsettes byggeskisse

D. Har ringet opp når alt er klart

Dette arbeid må være fullført innen 31/12.72

For grunn den 4/12.72

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet  
 kjennerk.  
 ingv.

*VPS*  
 E. Strømsen  
 for

bygningssjef

*Dylli*  
 E. Dale

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

*Byggn. nr. 8449201*

Byggeplass (adresse) <i>Tollstegvn 18 Vallermyrene</i>		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			<i>46</i>	<i>1138</i>	
Arbeidets art <i>nybygg</i>	Byggets art <i>garasje</i>	Søknadens dato <i>16/9-86</i>	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak dato <i>29/9-86</i> sak <i>289/86</i>		
Byggherrens navn <i>Erling Dæli</i>		Adresse <i>Tollstegvn 18 Vallermyrene</i>		Telefon <i>551573</i>	
Anmelderens navn _____		Adresse _____		Telefon _____	
Ansvarshavendes navn <i>Frank Dæli</i>		Adresse <i>Flodmyren 4</i>		Telefon <i>550994</i>	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

*Porsvæn* den *23/11-87*

*for Erik Dæli*  
bygningsjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet

*Kommun*

*Fylk.*

*Da 30 m<sup>2</sup>*

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



# PORSGRUNN KOMMUNE

Retur: Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

# FAKTURA

DITT KOLLEKTIV AS  
KARIHAUGVEIEN 89  
1086 OSLO

Org.nr. 939991034MVA  
Kundenummer 546205  
Fakturanummer 92867895  
Avtalenummer 10214  
Ordrenummer 50105926  
Fakturadato 30.07.2024  
Forfallsdato 20.08.2024  
Deres ref.

Vår ref. Servicesenteret, Tlf: 35 54 70 00, postmottak@porsgrunn.kommune.no

Gjelder: 01 Eiendomsgebyrer

Eiendom 46/1138/0/0, Tollskogvegen 18

Beskrivelse	Periode	Grunnlag	Enhet	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
Fastdel vanngebyr	010824-310824	1	stk	1600,00	1600,00	133,33	33,33	166,66
Stipulert vanngebyr	010824-310824	190	m3	25,60	4864,00	405,33	101,33	506,66
Fastdel kloakkgebyr	010824-310824	1	stk	1800,00	1800,00	150,00	37,50	187,50
Stipulert kloakkgebyr	010824-310824	190	m3	38,00	7220,00	601,67	150,42	752,09
Feiegebyr	010824-310824	1	stk	371,00	371,00	30,92	0,00	30,92
Branntilsyn	010824-310824	1	stk	371,00	371,00	30,92	0,00	30,92
Eiendomsskatt Bolig	010824-310824	838300	0/00	4,00	3353,00	279,42	0,00	279,42
Skattetakst: kr 2 769 000. Bunnfradrag: kr 1 100 000.								
Renovasjon 240L	010824-310824	1	stk	5314,00	5314,00	442,83	110,71	553,54
					<b>Mva sats</b>	<b>Grunnlag</b>	<b>Beløp</b>	<b>Sum</b>
					0 %	341,26	0,00	341,26
					25 %	1 733,16	433,29	2 166,45

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
20.08.2024	2 074,42	433,29	2 508,00

### Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalernes kontonummer	Blankettnummer
5081 08 51209	2508,00		

RIV HER!

### Betalingsinformasjon

IBAN: NO9250810851209. SWIFT: DNBANOKKXXX  
Kundenummer 546205  
Fakturanummer 92867895  
Fakturadato 30.07.2024  
KID 015462058678959

### GIRO

Betalingsfrist 20.08.2024

Underskrift ved girering

### Betalt av

DITT KOLLEKTIV AS  
KARIHAUGVEIEN 89  
1086 OSLO

### Betalt til

PORSGRUNN KOMMUNE  
Økonomi og finans  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
H 015462058678959	2508	00	< 0 > 5081 08 51209	



**PORSGRUNN KOMMUNE**

# Kommuneplanens arealdel 2018-2030

## Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Bystyret 13.06.2019

Endret etter vedtak i Bystyret 21.11.2019

Endret etter vedtak i Bystyret 06.02.2020

Endret etter godkjenning i Kommunal- og moderniserings-  
departementet 26.06.2020

Endret etter vedtak i Bystyret 17.03.2022



Sammen om Porsgrunn



Foto: Heléna Eide



# Innhold

<b>Innledning</b>	9
<b>1. Generelle bestemmelser og retningslinjer</b>	10
<b>1.1 Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler</b>	
1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for E18 Langangen-Bamble	10
1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner	10
1.1.2.1 Unntak	
1.1.3 Krav om reguleringsplan	11
1.1.3.1 Plankrav	
1.1.3.2 Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse	
1.1.3.3 Unntak for områder for eksisterende fritidsbebyggelse	
1.1.3.4 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)	
1.1.3.5 Unntak for tiltak på jernbanen	
1.1.3.6 Unntak for bryggeanlegg og småbåthavn	
1.1.4 Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur	11
1.1.4.1 Generelt	
1.1.4.2 Bergsbygda	
1.1.4.3 Bjørkedalen	
1.1.5 Utbyggingsavtaler	12
<b>1.2 Med boligen i fokus</b>	
1.2.1 Fordeling av boligbyggingen	12
<b>1.3 Attraktiv bebyggelse</b>	
1.3.1 Utforming av tiltak	12
1.3.1.1 Estetikk	
1.3.1.2 Terrasser og balkonger	
1.3.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	13
1.3.2.1 Automatisk fredete kulturminner	
1.3.2.2 Planer og tiltak som berører listeførte kulturminner	
1.3.2.3 Tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen	
1.3.2.4 Bevaring av kulturmiljø i NBI-områder	
1.3.3 Skilt og reklameinnretninger	13
<b>1.4 Det blågrønne aspektet</b>	
1.4.1 Sammenhengende grønnstruktur og grøntdrag	14
1.4.2 Landskapstilpasning	14
1.4.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag	14
1.4.3.1 Generelt	
1.4.3.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag	
1.4.4 Avstand til dyrka mark	14
<b>1.5 Om næring og handel</b>	
1.5.1 Senterstrukturen i Porsgrunn	15
1.5.2 Lokalisering av handel	15
1.5.2.1 Generelt	
1.5.2.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer	

1.5.2.3 Unntak for dagligvareforretninger	
1.5.2.4 Store handelsområder	
1.5.3 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens	15
<b>1.6 Den tekniske infrastrukturen</b>	
<b>1.6.1 Transport</b>	<b>16</b>
1.6.1.1 Generelt	
1.6.1.2 Jernbane	
1.6.1.3 Landstrøm i havner	
1.6.1.4 Hovednett for myke trafikanter	
1.6.1.5 Hovedvegnett for sykkeltrafikk	
1.6.1.6 Turveger	
1.6.1.7 Avkjørsler	
1.6.1.8 Parkering	
<b>1.6.2 Samfunnssikkerhet</b>	<b>17</b>
1.6.2.1 Skredsikkerhet	
1.6.2.2 Kvikkleireskred	
<b>1.6.3 Støy</b>	<b>17</b>
<b>1.6.4 Luftkvalitet</b>	<b>18</b>
<b>1.6.5 Elektromagnetisk felt</b>	<b>18</b>
<b>1.6.6 Vann- og avløpshåndtering</b>	<b>18</b>
1.6.6.1 Håndtering av overvann	
1.6.6.2 Håndtering av vann og avløp i arealplaner (inkl. overvann)	
1.6.6.3 Håndtering av vann og avløp ved søknad om tiltak (inkl. overvann)	
<b>1.6.7 Navigasjonsinstallasjoner</b>	<b>19</b>
<b>1.7 Tilgjengelighet for alle</b>	
1.7.1 Krav om universell utforming	19
<b>2. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål</b>	
<b>2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg</b>	
<b>2.1.1 Generelt</b>	<b>19</b>
2.1.1.1 Energibruk i bygg	
2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger	
2.1.1.3 Uterom for bolig	
2.1.1.4 Lekeplasser utenfor Sentrumsformål	
<b>2.1.2 Boligbebyggelse (SOSI-kode 1110)</b>	<b>21</b>
2.1.2.1 Tetthet ved reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak	
2.1.2.2 Bokvalitet	
2.1.2.3 Utforming av garasje/uthus	
2.1.2.4 Forbindelse til lokalsenter og grønnstruktur	
2.1.2.5 Tiltak mellom sjø og byggerense mot sjø i Boligbebyggelse	
2.1.2.6 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Boligbebyggelse	
<b>2.1.3 Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)</b>	<b>22</b>
2.1.3.1 Generelt	
2.1.3.2 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø i Fritidsbebyggelse	
2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse	
2.1.3.4 Tiltak utenfor 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse	

2.1.4 Sentrumsformål (SOSI-kode 1130)	23
2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner	
2.1.4.2 Tetthetskrav for boliger i Sentrumsformål	
2.1.5 Forretninger (SOSI-kode 1150)	23
2.1.5.1 Generelt	
2.1.5.2 Forretninger for dagligvarehandel	
2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI-kode 1160)	24
2.1.7 Fritids- og turistformål (SOSI-kode 1170)	24
2.1.8 Råstoffutvinning (SOSI-kode 1200)	24
2.1.9 Næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300)	24
2.1.10 Idrettsanlegg (SOSI-kode 1400)	24
2.1.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1500)	24
2.1.12 Kombinert bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1800)	24
2.1.13 Ivaretagelse av naturverdier på enkelte områder	25
<b>2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
2.2.1 Generelt	25
2.2.1.1 Hensyn til kollektivtraseer	
2.2.2 Bane (SOSI-kode 2020)	25
2.2.3 Havn (SOSI-kode 2040)	25
2.2.4 Parkering (SOSI-kode 2080)	25
<b>2.3 Hovedformål: Grønnstruktur</b>	
2.3.1 Generelt	25
2.3.2 Grønnstruktur (SOSI-kode 3001)	25
2.3.3 Naturområde (SOSI-kode 3020)	26
2.3.4 Turdrag (SOSI-kode 3030)	26
2.3.5 Friområde (SOSI-kode 3040)	26
<b>2.4 Hovedformål: Landbruks-, natur og friluftformål (LNF)</b>	
2.4.1 Generelt	26
<b>2.5 Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>	
2.5.1 Generelt	26
2.5.2 Småbåthavn (SOSI-kode 6230)	26
2.5.2.1 Generelt	
2.5.2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan for bryggeanlegg	
2.5.3 Fiske (SOSI-kode 6300)	27
2.5.4 Drikkevann (SOSI-kode 6500)	27
2.5.5 Friluftsområde (SOSI-kode 6700)	27
<b>3. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner</b>	
<b>3.1 Sikringssoner</b>	
3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann	28

3.1.2 Andre sikringssoner	28
3.1.2.1 Råvann	
3.1.2.2 Hovedvann	
3.1.2.3 Restriksjoner for anlegg i og på grunnen	
<b>3.2 Støysoner</b>	
3.2.1 Rød sone ihht. rundskriv T-1442	28
3.2.2 Gul sone ihht. rundskriv T-1442	28
<b>3.3 Faresoner</b>	
3.3.1 Ras- og skredfare	29
3.3.2 Flomfare	29
3.3.2.1 Generelt	
3.3.2.2 Hovedvassdraget	
3.3.2.3 Kysten	
3.3.3 Brann-/eksplosjonsfare	29
3.3.3.1 Indre hensynssone	
3.3.3.2 Midtre hensynssone	
3.3.3.3 Ytre hensynssone	
3.3.4 Skytebane	30
3.3.5 Annen fare	30
3.3.5.1 Dambrudd	
<b>3.4 Soner med angitte særlige hensyn</b>	
3.4.1 Hensyn friluftsliv	30
3.4.2 Hensyn landskap	30
3.4.3 Bevaring naturmiljø	30
3.4.4 Bevaring kulturmiljø	30
<b>3.5 Båndleggingssoner</b>	
3.5.1 Båndlegging etter lov om naturvern	31
3.5.2 Båndlegging etter lov om kulturminner	31
3.5.3 Båndlegging etter energiloven	31
<b>3.6 Gjennomføringssoner</b>	
3.6.1 Gjennomføringssone med krav om felles planlegging	31
3.6.1.1 Bjørntvedtbruddet (H810_1)	
3.6.1.2 Bergsbygda B70 (H810_2)	
<b>4. Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder</b>	
<b>4.1 KpBestemmelsesOmråde: Sone 1 Herøya</b>	32
<b>4.2 KpBestemmelsesOmråde: Sone 2 Herøya</b>	32
<b>4.3 KpBestemmelsesOmråde: Sone 3 Herøya</b>	32

<b>4.4 KpBestemmelsesOmråde: Sone 4 Herøya</b>	32
<b>4.5 KpBestemmelsesOmråde: Sone 5 Herøya</b>	32
<b>4.6 KpBestemmelsesOmråde: Sone 6 Herøya</b>	32

### **Vedlegg:**

1. Kombinerte formål bebyggelse og anlegg	33
2. Skilt- og reklamebestemmelser	37
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler	39
4. Vedlegg 4: Illustrasjoner av byggegrenser og bestemmelsesområder	41
Byggegrenser i strandsonen	
Bestemmelsesområder bybånd og senterstruktur	
Bestemmelsesområder Herøya	





## Innledning

---

Kommuneplanens arealdel 2018-2025 viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk i Porsgrunn kommune, jf. plan- og bygningsloven (pbl) av 27.06.2008 § 11-5. Plankartet og planbestemmelsene utgjør til sammen den juridisk bindende delen av kommuneplanens arealdel med nærmere utdyping i planbeskrivelsen. Planen er bindende for arealbruk og gir direkte rettsvirkninger for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl §1-6, jf. §11-6. Dette innebærer rettigheter og plikter for grunneiere og utbyggere.

Det er gitt generelle bestemmelser som gjelder i hele kommunen, jf. pbl § 11-9. Arealformål etter pbl § 11-7 er anvist på plankartet. Til de ulike arealformålene er det gitt supplerende bestemmelser og retningslinjer, i medhold av pbl §§ 11-10 og 11-11. Hensynssoner etter pbl § 11-8 med tilhørende bestemmelser og retningslinjer viser viktige forhold, hensyn og restriksjoner.

Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak, og er altså ikke juridisk bindende. Innholdet i retningslinjene er likevel viktig ved at Bystyrets politikk og forventninger til byutviklingen i planperioden utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn ved arealplanlegging og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner. Retningslinjene vil også kunne bli vektlagt som moment i de konkrete vurderingene knyttet til byggesaksbehandlingen.

### **Endring etter vedtak i Bystyret 21.11.2019 sak 83/19**

Bestemmelsen pkt. 1.1.3.2 *Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse* er endret etter vedtak i Bystyret 21.11.2019 som en mindre endring av planen. Det er også gjort en mindre tekstlig endring i bestemmelsene pkt. 3.3.2 *Flomfare*.

### **Endring etter vedtak i Bystyret 06.02.2020 sak 4/20**

Følgende bestemmelser ble endret i Bystyret 06.02.2020:

Pkt. 1.4.4. *Avstand til dyrka mark*

Pkt. 2.1.2.7 *Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse*

Pkt. 2.1.3.3 *Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse*

### **Endring etter godkjenning i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 26.06.2020**

Følgende bestemmelser ble tatt ut:

Pkt. 2.1.2.4 *Enkelte områder med særlige krav*

Pkt. 3.6.1.1 *Valleråsen (H810\_1)*

Disse bestemmelsene gjaldt krav om mulighetsstudie og felles planlegging for foreslått boligbygging i Valleråsen.

Som følge av dette er nummeringen justert.



## 1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

**Beskrivelse:** De generelle bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-9. Loven beskriver åtte ulike forhold (nr. 1-8) som det kan gis bestemmelser om.

Generelle bestemmelser er ikke knyttet til arealformål, og gjelder i hele kommunen. Mer detaljerte bestemmelser knyttet opp mot de ulike formålene følger i punkt 2.

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

Under noen tema følger retningslinjer. Disse er ikke juridisk bindende, men skal legges til grunn ved arealplanlegging, og kan dermed få rettsvirkning til etterfølgende reguleringsplaner samt tillegges vekt ved behandling av byggesaker.

### 1.1 Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

#### 1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for E18 Langangen-Bamble

Kommunedelplan for E18 Langangen- Bamble (vedtatt 03.09.2015) gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Lovhenvisning: pbl § 1-5 annet ledd

#### 1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

Der det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før denne, skal bestemmelser og plankart i reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel. Der aktuelt tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens arealdel.

##### 1.1.2.1 Unntak

Kommuneplanens bestemmelser om garasjer gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.1.1990 (jf. punkt 2.1.2.3), forutsatt at utnyttelsen er innenfor den totale tillatte BYA i reguleringsplanen.

Kommuneplanens bestemmelser for lokalisering av handel (pkt. 1.5.2) og bestemmelser knyttet til formål Forretning (pkt. 2.1.5) gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.7.2008.

Kommuneplanens byggegrenser langs sjøen med tilhørende bestemmelser (pkt. 2.1.2.5-6 og 2.1.3.2-3) gjelder foran reguleringsplaner der byggegrenser mot sjøen ikke er fastsatt.

Hensynssone H320 Flomfare med tilhørende bestemmelser (pkt. 3.3.2) gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 26.03.2015.

Hensynssone H350 Brann-/eksplosjonsfare med tilhørende bestemmelser (pkt. 3.3.3) gjelder foran tidligere godkjente reguleringsplaner.

Lovhenvisning: pbl § 1-5 annet ledd



## 1.1.3 Krav om reguleringsplan

---

### 1.1.3.1 Plankrav

For områder vist som hovedformål bebyggelse og anlegg (pkt. 2.1) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pkt. 2.2) kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 bokstav a, k, l og m ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

Etablering av nye og utvidelse av eksisterende småbåthavner/brygger kan ikke skje før anlegget er omfattet av en reguleringsplan.

Lovhenvvisning: pbl § 11-9 nr. 1

### 1.1.3.2 Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse

I områder vist som nåværende Boligbebyggelse kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og maksimalt 1500 m<sup>2</sup> nytt tomteareal. Unntak fra plankrav gjelder søknad om ny bebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m<sup>2</sup> BRA.

*Informasjon:* Siste setning i bestemmelsen innebærer at kun ett av de to nevnte kriteriene må være innfridd for at unntaket fra plankrav skal gjelde.

### 1.1.3.3 Unntak for områder for eksisterende fritidsbebyggelse

I områder vist som nåværende Fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjøen, kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 1 enhet og maksimalt 1000 m<sup>2</sup> nytt tomteareal.

### 1.1.3.4 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)

I nåværende Sentrumformål, Forretninger, Offentlig eller privat tjenesteyting, Råstoffutvinning, Næringsbebyggelse, Idrettsanlegg og Andre typer bebyggelse og anlegg, kan det tillates tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a på inntil 500 m<sup>2</sup> BRA, samt bokstav k-m uten reguleringsplan. Samlet nytt tomteareal skal ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>.

### 1.1.3.5 Unntak for tiltak på jernbanen

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

### 1.1.3.6 Unntak for bryggeanlegg og småbåthavn

*Informasjon:* Se punkt 2.5.2.2 Unntak for krav til reguleringsplan for bryggeanlegg og småbåthavn.

## 1.1.4 Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur

---

### 1.1.4.1 Generelt

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert. Dette gjelder bl.a. skole, barnehage, adkomstveier, gang- og sykkelveier, vann- og avløp, energiforsyning og uterom (uteoppholdsareal og lekeplass) for boliger, skoler og barnehager.

Lovhenvvisning: pbl § 11-9 nr. 4

### 1.1.4.2 Bergsbygda

Trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007) må være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bruksenheter med adkomst fra Fv4 sør for kryss Fv4/Fv 30. Trafikksikkerhetstiltak kan utføres i etapper. Igangsettingstillatelse kan gis dersom enheten bidrar til etablering av trygg gangforbindelse ved å inngå en utbyggingsavtale. Rekkefølgekravet gjelder ikke for bygging av nytt skolebygg og for realisering av gjeldende reguleringsplaner godkjent før 26.03.2015.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 2 og 4

### 1.1.4.3 Bjørkedalen

Det skal etableres en trygg gangforbindelse på strekningen fra Prestemoen ved Telemarksporten til avkjøring ved Kvestadkollen før nye boenheter tas i bruk i Bjørkedalen. Rekkefølgekravet gjelder ikke for reguleringsplan Kvestadåsen, med planID 1205.

Lovhenvisning: pbl § pbl § 11-9 nr. 4

## 1.1.5 Utbyggingsavtaler

---

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

Lovhenvisning: pbl § 11-9, nr. 2

*Informasjon:* Forutsigbarhetsvedtaket følger som vedlegg 3 til bestemmelsene.

## 1.2 Med boligen i fokus

### 1.2.1 Fordeling av boligbyggingen

---

Minimum 80 prosent av kommunens utbygging av boliger per 4. år skal skje innenfor bybåndet, vist som bestemmelsesområde i plankartet. Maksimum 20 prosent av boligbyggingen kan skje utenfor bybåndet.

Lovhenvisning: pbl § 11-5

*Informasjon:* Det skal redegjøres for status ved revidering av kommuneplanens arealdel. Det er antall godkjente byggesøknader som legges til grunn for fordelingen.

## 1.3 Attraktiv bebyggelse

### 1.3.1 Utforming av tiltak

---

#### 1.3.1.1 Estetikk

Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon, og tilpasses tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende strukturgivende elementer i området.

Lovhenvisning: pbl § 11-9, nr. 5, 6 og 7

*Informasjon:* Det vises til "Estetisk veileder for Porsgrunn kommune" og til enhver tid gjeldende kulturminneplan.

#### 1.3.1.2 Terrasser og balkonger

Terrasser og balkonger skal tilpasses fasadens dimensjonering.

Lovhenvisning: pbl § 11-9, nr. 6

*Retningslinje:* Balkonger bør integreres i bygningskroppen og taket på balkongen bør være en forlengelse av husets tak. Undersiden av balkongen bør ha en tett flate og balkongens totalte lengde bør ikke overstige 1/3 av fasadelengden.

## 1.3.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

---

### 1.3.2.1 Automatisk fredete kulturminner

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

### 1.3.2.2 Planer og tiltak som berører listeførte kulturminner

Ved utarbeidelse av planer og ved behandling av enkeltsaker skal til enhver tid gjeldende kulturminneplan for Porsgrunn legges til grunn. I plansaker skal listeførte kulturminner vurderes i egen utredning.

### 1.3.2.3 Tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen

Tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen (A, B og C) skal avklares med kommunen før de gjennomføres. Det skal vurderes om opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres i stedet for å skiftes ut.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg på bygninger som er listeført i kulturminneplanen skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for tiltaket.

Det skal redegjøres for:

- Plassering og høyde av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- Tiltakets arkitektoniske utforming; Volum, takform og fasadeuttrykk
- Viktige bygningselementer; Fasadekledning, hjørneløsninger, vindusbelistning, gesimskasser m.m.
- Ved søknad om riving skal det innsendes en fagmessig tilstandsanalyse utført av en uhildet fagperson med kunnskap om verneverdige bygninger. Tilsvarende kan kreves ved fjerning av opprinnelige bygningsdeler. Tilstandsanalysen skal tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygningen i stand.

Lovhenviisning: pbl § 11-9 nr. 7

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

*Informasjon:* Alle søknadspåtlitige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til det regionale kulturminnevernet for uttalelse før vedtak, jf. kulturminneloven.

### 1.3.2.4 Bevaring av kulturmiljø i NBI-områder

I NBI-områdene som er registrert i Riksantikvarens nasjonale database skal kulturmiljøene behandles som en helhet hvor nye tiltak skal innordne seg eksisterende bebyggelse. Nye tiltak skal videreføre områdenes særpreg. Alle søknader om tiltak i NBI-områdene skal sendes det regionale kulturminnevernet for uttalelse før vedtak kan fattes.

*Informasjon:* I denne sammenhengen er byggehøyder og volum viktig. God formgivning, materialvalg og farger er også svært viktig for å sikre samspill mellom gammelt og nytt.

## 1.3.3 Skilt og reklameinnretninger

---

Ved søknad om tiltak som gjelder skilt- og/eller reklameinnretninger gjelder bestemmelser i vedlegg 2 til dette dokumentet.

Lovhenviisning: pbl § 11-9 nr. 5

## 1.4 Det blågrønne aspektet

### 1.4.1 Sammenhengende grønnstruktur og grøntdrag

---

Den sammenhengende grønnstrukturen skal ivaretas og videreutvikles. Grønnstrukturen skal ha et nett av ferdselsårer for myke trafikanter (turveier, stier/snarveier) som knytter boliger, lokalsenter, skoler og barnehager og rekreasjonsområder sammen.

Langs hver side av elva mellom bysentrene i Skien og Porsgrunn skal det sikres sammenhengende grøntdrag med turvei. På tvers av bybåndet skal det være sammenhengende grøntdrag med turvei som sikrer tilgjengelighet mellom elva og de regionale friluftsområdene øst og vest for sentrum.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

*Retningslinjer:* Det bør brukes stedegen vegetasjon. Områder for lek og rekreasjon bør være universelt utformet. I LNF- og friområder bør bredde på grøntdrag være min. 30 meter og avstanden mellom dem maksimalt 1 km.

### 1.4.2 Landskapstilpasning

---

Tiltak skal tilpasses opprinnelig landskap/terrengform. Alt arbeid skal utføres med minst mulig terrenginngrep og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig form. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget og landskapet. Store skjæringer, fyllinger og murer tillates ikke. Bevaring av eksisterende vegetasjon skal etterstrebes.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

*Retningslinjer:* Viktige og svært viktige landskapsverdier i Grønn plakat (temakart Landskap) er sårbare for inngrep og bør ivaretas ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Dette gjelder særlig de grønne sammenbindende høydedragene som danner rammer for byen og viktige karaktertrekk som silhuetter og buffersone mot bebyggelse.

### 1.4.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag

---

#### 1.4.3.1 Generelt

Langs sjø, vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og frilftsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes, og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 5 meter på hver side. Vegetasjonsbeltet skal ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon samt bidra til flomsikring og friluftsliv.

Ved søknad om tiltak (bebyggelse og anlegg) langs vannfronten skal naturlig vegetasjon bevares, og ved nyetablering skal stedegen vegetasjon benyttes.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

*Informasjon:* Vegetasjon innenfor 30 meter fra nærmeste jernbanespors midtlinje kan fjernes når hensynet til togframføring eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det, jf. jernbaneloven §10 tredje ledd.

#### 1.4.3.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag

- I byggeområder langs vann, tjern, elver og større bekker tillates ikke tiltak nærmere enn 20 meter.
- Langs Porsgrunnselva tillates ikke byggetiltak nærmere vassdraget enn 20 meter.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

### 1.4.4 Avstand til dyrka mark

---

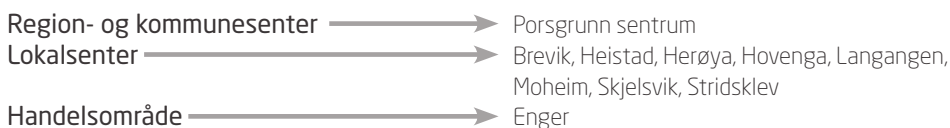
Det skal ved reguleringsplanlegging eller ved oppføring av ny bruksenhet i eller nær dyrka mark, settes av en buffersone på minimum 15 meter mellom bygning og dyrka mark.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

## 1.5 Om næring og handel

### 1.5.1 Senterstrukturen i Porsgrunn

Porsgrunn sentrum er regionsenter og kommunesenter. Her lokaliseres funksjoner og tjenester som skal betjene Grenland og hele Porsgrunn kommune. Sentrum og lokalsenter avgrenses av Sentrumsformål.



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

### 1.5.2 Lokalisering av handel

#### 1.5.2.1 Generelt

Det tillates kun etablering og utvidelse av handelsvirksomhet i senterstrukturen definert i 1.5.1. Innenfor lokalsenterområder tillates det maksimalt 3000 m<sup>2</sup> samlet handelsareal.

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

#### 1.5.2.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer

Handelsvirksomhet med plasskrevende varer, der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, kan etableres utenfor senterstrukturen på områder avsatt til forretning. Listen er uttømmende. Jf. punkt 2.1.5.

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

#### 1.5.2.3 Unntak for dagligvareforretninger

Det kan plasseres dagligvareforretning på inntil 1500 m<sup>2</sup> BRA (inkl. lager) på områder avsatt til forretning. Jf. punkt 2.1.5.

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

#### 1.5.2.4 Store handelsområder

Enger er et regionalt handelsområde for store handelsenheter (jf. kombinerte formål vedlegg 1). Minste tillatte størrelse pr handelsenhet er 3000 m<sup>2</sup>. Virksomheter som var etablert før areal- og transportplanen for Grenland ble vedtatt (17.06.2014) kan utvides uten at arealkravet gjelder. Arealkravet gjelder heller ikke for handelsvirksomheter med plasskrevende varer på Enger (jf. punkt 1.5.2.1).

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

*Retningslinjer:* Fra hovedinngang til den enkelte handelsenhet på Enger bør det være maksimalt 400 m til nærmeste busstopp på metrosystemet. Forbindelse til busstopp bør være trygg og tydelig skiltet.

### 1.5.3 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens

Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser, som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. er kun tillatt i Porsgrunn sentrum (jf. 1.5.1), med unntak av sykehus.

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

*Retningslinjer:* Industrivirksomhet som kan medføre luft- og støyforurensning eller utslipp til vann, bør lokaliseres til Voldsfjorden/Frierfjorden.

## 1.6 Den tekniske infrastrukturen

### 1.6.1 Transport

#### 1.6.1.1 Generelt

Alle planforslag skal prioritere tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, og ta hensyn til virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt vegnett.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8

#### 1.6.1.2 Jernbane

Det er ikke tillatt å etablere nye planoverganger over jernbanespor, eller legge til rette for økt trafikk over en allerede etablert planovergang. Ved slike tilfeller skal det i reguleringsplanens bestemmelser settes rekkefølgekrav om etablering av planskilt kryssning før utbygging tillates.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

*Informasjon:* Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, jf. jernbaneloven § 10.

#### 1.6.1.3 Landstrøm i havner

Ved etablering og utvidelse av havner, skal muligheten for landstrøm vurderes og dokumenteres. Kravet gjelder ikke for småbåthavner.

#### 1.6.1.4 Hovednett for myke trafikanter

Innenfor bybåndet skal dokumentet "Strategi og plan for myke trafikanter" (datert 15.05.2013) legges til grunn ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Lokale ruter, overordna ruter, snarveger og turveger for myke trafikanter skal kartlegges og sikres og etableres i samsvar med hovednettet for myke trafikanter. Det skal planlegges nye forbindelser (snarveger) mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som bidrar til å forkorte avstanden for myke trafikanter.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

*Informasjon:* Se "Strategi og plan for myke trafikanter" (15.05.2013).

#### 1.6.1.5 Hovedvegnett for sykkeltrafikk

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal hovedruter for sykkel sikres og etableres i samsvar med plan for hovedvegnett for sykkel. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedvegnettet.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

*Informasjon:* Se "Hovedvegnett for sykkel i Grenland" (13. nov 2009).

#### 1.6.1.6 Turveger

Turveger skal reguleres med en minimumsbredde på 5 meter og opparbeides med en minimumsbredde på 3 meter.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

*Retningslinje:* Hovedturveger bør sikres med en bredde og utforming som gang-/sykkelveg med vekt på universell utforming. I naturområder bør turvegen opparbeides med grusdekke. Ved kompliserte terrengforhold bør supplerende traseer til hovedturveg etableres.

#### 1.6.1.7 Avkjørsler

Det skal være færrest mulig avkjørsler til en eiendom. For eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse, kan det kun etableres én avkjørsel per tomt.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

### 1.6.1.8 Parkering

Parkeringsbestemmelsene for boligbebyggelse knyttes opp til de ulike sonene definert i pkt. 2.1.2.1. Tabellen viser antall parkeringsplasser pr. boenhet. Individuell parkering vil si at parkeringen løses pr tomt/bolig og ikke i fellesanlegg.

Type parkering	Bilparkering			
	Sentrum og lokalsentrum	Sone 1 km rundt sentrum og 500 m rundt lokalsentrum	Øvrige bybåndet	Utenfor bybåndet
Individuell boligparkering	Maks 2	Fast 2	Min 2	Min 2
Individuell boligparkering med felles besøkparkering	Maks 1,2	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2
Felles boligparkering	Maks 1	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2

Behovet for parkering for næring, handel, tjenesteyting og kontor m.fl. skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak. Større parkeringsarealer i bybåndet på mer enn 30 parkeringsplasser skal deles opp med vegetasjonsfelt.

Bruk av permeable flater skal vurderes blant annet opp mot overvannsproblematikk i området (jf. punkt 1.6.6)

**Sykel:** Det skal sikres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsmuligheter.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

## 1.6.2 Samfunnsikkerhet

### 1.6.2.1 Skredsikkerhet

Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres av ansvarlige foretak ved byggesøknad.

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

### 1.6.2.2 Kvikkleireskred

Ved reguleringsplanlegging i områder under marin grense, skal eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare vurderes av geotekniker. Vurdering skal følge planforslaget ved behandling. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

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

*Informasjon:* Det vises til NVEs retningslinje nr 7-2014: Flaum- og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner av denne for dokumentasjon av skredsikkerhet. Stort sett hele kommunen ligger under marin grense.

## 1.6.3 Støy

Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med redegjørelse for eventuelle avbøtende tiltak. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse.

Ved reguleringsplanlegging eller søknad om støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser.

Ved regulering eller søknad om tiltak som angår støyømfintlig bebyggelse skal det alltid redegjøres for støysituasjon og hvordan eventuell støyproblematikk blir ivaretatt.

Ved regulering eller søknad om tiltak med beliggenhet rundt eksisterende støyende virksomhet (veg over 8000 ÅDT, jernbane, havner, terminaler, skytebaner, motorsport/øvingsbaner og støyende industribedrifter og annen støyende virksomhet) skal støyfaglig utredning foreligge med redegjørelse for eventuelle avbøtende tiltak.

Ved etablering eller utvidelse av støyømfintlig bebyggelse i områder som kan være støyutsatt skal det foreligge dokumentasjon på at prosjektet optimaliseres slik at grenseverdiene gitt i T-1442 oppfylles.

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

*Retningslinje: Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016 eller nyere versjoner av denne skal legges til grunn, når støyfaglig utredning skal utarbeides.*

## 1.6.4 Luftkvalitet

---

Luftkvaliteten skal vurderes i alle reguleringsplanprosesser. Hvis vurderingen avdekker behov for videre utredning, skal dette gjennomføres som en del av planarbeidet og følges opp med nødvendige krav til tiltak.

Det tillates ikke ny bebyggelse som er følsom for luftforurensning (helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg) nærmere tunnelåpninger enn 50 m.

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

*Retningslinje: Alle tiltak bør planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, bør legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.*

## 1.6.5 Elektromagnetisk felt

---

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg til bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, ikke ligge nærmere enn en grense for magnetfeltet på 0,4 µT (mikroTesla).

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 6

## 1.6.6 Vann- og avløpshåndtering

---

### 1.6.6.1 Håndtering av overvann

Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Et særlig hensyn skal vises der bekken er anadrom.

Ved reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overvannet påvirker og håndteres på, og i tilknytning til, området. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumentes.

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

*Retningslinje: Vegetasjon som bidrar til nødvendig erosjonssikring bør bevares. Gårds plasser og lignende bør ikke steinlegges/asfalteres, dersom dette vil kunne føre til økt avrenning fra eiendommen til veg og naboeiendommer.*



### 1.6.6.2 Håndtering av vann og avløp i reguleringsplaner (inkl. overvann)

I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering sees i sammenheng. Reguleringsplaner skal gjennom kart og bestemmelser sikre og ivareta overvannshåndtering og beskrive løsningene og hvordan disse kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

### 1.6.6.3 Håndtering av vann og avløp ved søknad om tiltak (inkl. overvann)

I forbindelse med byggesøknad skal det foreligge en plan for vann og avløp (inkl. overvann) som er godkjent av Porsgrunn kommune v/ kommunalteknikk. Planen skal utformes i tråd med kommunens VA-norm og standard abonnentsvilkår, og beskrive løsninger for vann og avløp på området.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

## 1.6.7 Navigasjonsinstallasjoner

Det tillates nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet.

Lovhenvisning: pbl § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4

## 1.7 Tilgjengelighet for alle

### 1.7.1 Krav om universell utforming

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5 og 8

## 2. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål

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

### 2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 jf. § 11-10)

#### 2.1.1 Generelt

##### 2.1.1.1 Energibruk i bygg

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

Ved nyetableringer og utvidelser av kontor-, handel- og næringsbygg med total grunnflate større enn 500 m<sup>2</sup> skal det redegjøres for de vurderinger som er gjort for bruk av alternative, fornybare energikilder, og hvordan lavt energibruk og lavt klimagassutslipp kan oppnås. Det skal samtidig redegjøres for beregnet klimafotavtrykk.

### 2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger

Antall boenheter	Avfallsløsning
A: færre enn 20 boenheter	Småbeholdere på hjul
B: 20 eller flere boenheter	Nedgravd container (dypoppsamler)

Det forutsettes boligtetthet på minimum 3 boenheter per dekar for at krav B skal utløses.

### 2.1.1.3 Uterom for bolig

Uterom er både egnet leke- og uteoppholdsareal som kan brukes felles av beboerne, og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Uterom skal være opparbeidet og godkjent før innflytting i første bolig. Faremomenter som riks- eller fylkesveg, elv og lignende må ikke skille bolig og lekeareal.

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

Minimumskrav til samlet uterom		
<i>For utbygging under 400 m<sup>2</sup> (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.</i>		
Område- eller boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass).
Sentrumsformål	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m <sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål.	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	50 m <sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Enebolig	125 m <sup>2</sup> per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

<b>Retningslinje: Kvalitet på uterom</b>
<i>Uterom bør ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det bør skjermes mot vanlig vindretning og området bør ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.</i>
<i>Felles uterom bør ha støynivå på maks 55 dB(A).</i>
<i>Felles uterom bør ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper. De bør opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.</i>
<i>Felles uterom bør ha et grønt preg. Vannelementer kan regnes som del av grøntareal.</i>
<i>Takterrasse/takhage bør være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage bør utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.</i>
<b>Retningslinje: Kvalitet på uterom for sentrum og lokalsenter (i tillegg til de generelle retningslinjene)</b>
<i>Lekeareal kan legges til fellesområder som parker og andre felles lekearealer, dersom adkomst mellom park og boliger er trafikktrygg for barn, og er under 250 m.</i>
<i>Felles uteoppholdsareal kan legges til friområder som parker og torg dersom atkomst mellom friområde og boliger er mindre enn 100 m.</i>

#### 2.1.1.4 Lekeplasser utenfor Sentrumsformål

**Småbarnslekeplass:** Alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek, dvs. for barn under 6 år. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. For eneboliger tillates en avstand på inntil 100 m.

**Nærlekeplass:** I felles uterom på 1200 m<sup>2</sup> eller mer skal det tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og ikke være mindre enn 1000 m<sup>2</sup>. Avstanden fra boenhet skal ikke overstige 200 m. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.

**Ballplass:** En større ballplass på 2,5 daa skal være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønnstrukturen. Det må være plass til en bane på 22 x 42 m. Avstanden fra bolig skal ikke være over 500 m. Ved store feltutbygginger kan den inngå som del av felles uterom.

### 2.1.2 Boligbebyggelse (SOSI-kode 1110)

#### 2.1.2.1 Tetthet ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak

Ved reguleringsplanlegging skal tettheten beregnes per reguleringsplan. Interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre felles funksjoner ligger utenfor. Ved reguleringsplanlegging skal følgende krav til tetthet oppfylles:

Type bestemmelsesområde	Minimumskrav til tetthet (boenheter/dekar)
Sone 1 km rundt bysentrum	4
Sone 500 m rundt lokalsenter	3
Resten av bybåndet	2

**Informasjon:** For tetthet for boliger i sentrum og lokalsenter se Sentrumsformål (jf. 2.1.4). Se plankart for oversikt over geografisk avgrensning av bestemmelsesområdene.

Ved søknad om tiltak i områder som ikke er detaljregulert kan tilpasning til eksisterende bebyggelse i nærområdet veie tyngre enn tetthetskrav i tabell 2.1.2.1.

### **2.1.2.2 Bokvalitet**

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

### **2.1.2.3 Utforming av garasje/uthus**

Garasje/uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde, og utformes i samsvar med sin funksjon. Det tillates kun ett garasjebygg per eiendom, og størrelsen skal tilpasses tilsvarende bygg i nærområdet.

*Informasjon:* Det må alltid søkes om oppføring av garasjeanlegg over 50 m<sup>2</sup> (BRA/BYA), jf. byggesaksforskriften § 4-1.

### **2.1.2.4 Forbindelse til lokalsenter og grønnstruktur**

Fra alle nye boliger skal det være mulig å bevege seg trygt som fotgjenger eller syklist til nærmeste lokalsenter og til overordnet grønnstruktur.

### **2.1.2.5 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø i Boligbebyggelse** (SOSI-kode 1110)

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 (unntatt fasadeendringer) tillates ikke (jf. PBL §1-8).

### **2.1.2.6 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse** (SOSI-kode 1110)

Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen, uten ny reguleringsplan. Ved tiltak på eksisterende boliger som f.eks. utvidelser eller tilbygg, skal allmennhetens tilgang opprettholdes og eventuelt forbedres. Stier i området skal ivaretas.

## **2.1.3 Fritidsbebyggelse** (SOSI-kode 1120)

### **2.1.3.1 Generelt**

Fritidsboliger skal tilpasses eksisterende terreng og stedlig vegetasjon, og ikke bryte med den naturlige silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Store skjæringer, fyllinger og murer tillates ikke. Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Reflekterende takmateriale tillates ikke.

Det er ikke tillatt å føre opp garasje eller carport. Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig.

Ved tiltak skal det påses at allmennhetens tilgang blir opprettholdt og eventuelt forbedret. Stier i området skal ivaretas.

All fritidsbebyggelse kan pålegges tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett etter pbl § 30-6.

### 2.1.3.2 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø i Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 (unntatt fasadeendring) tillates ikke (jf. PBL §1-8).

### 2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)

Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen, uten ny reguleringsplan. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger som f.eks. erstatning, utvidelser eller tilbygg, skal disse fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk eller ferdsel.

Samlet bebygd areal (BYA) per eiendom skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. Maksimal tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det av tekniske eller terrengmessige årsaker ikke er mulig å samle arealet i et bygg, kan det tillates en frittliggende bod på inntil 15 m<sup>2</sup>. Boden kan ikke ligge lenger unna enn 5 meter fra fasadeliv på hovedbygning. Frittstående gjerder tillates ikke.

### 2.1.3.4 Tiltak utenfor 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)

Samlet bebygd areal (BYA) per eiendom skal ikke overstige 130 m<sup>2</sup>. Maksimal tillatt gesimshøyde er 5,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan tillates ett anneks eller ett uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> per eiendom. Dette kan ikke ligge lenger unna enn 5 meter fra fasadeliv på hovedbygning.

## 2.1.4 Sentrumsformål (SOSI-kode 1130)

### 2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner

Innenfor områder vist som sentrumsformål skal det være publikumsrettede funksjoner på bakkeplan. Bestemmelsen gjelder ikke i Huken og Olavsgate der det ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, kan tillates boliger på bakkeplan.

Bygninger med publikumsrettede funksjoner i første etasje skal ha fasader og innganger som bevisst henvender seg til de uteområder de skal samspille med.

### 2.1.4.2 Tetthetskrav for boliger i Sentrumsformål

Ved reguleringsplanlegging skal tettheten beregnes per reguleringsplan. Interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre felles funksjoner ligger utenfor. Ved reguleringsplanlegging skal følgende krav til tetthet oppfylles:

Type bestemmelsesområde	Minimumskrav til tetthet (boenheter/dekar)
Bysentrum	4 (i tillegg til krav til publikumsrettede funksjoner i første etasje)
Lokalsenter	4 (i tillegg til krav til publikumsrettede funksjoner i første etasje)

Ved søknad om tiltak i områder som ikke er detaljregulert kan tilpasning til eksisterende bebyggelse i nærområdet veie tyngre enn tetthetskrav i tabell 2.1.4.2.

## 2.1.5 Forretninger (SOSI-kode 1150)

### 2.1.5.1 Generelt

På områder med Forretning er det kun tillatt å etablere dagligvareforretninger inntill 1500 m<sup>2</sup> og/eller forretninger for plasskrevende varer.

Ved etablering eller utvidelse av dagligvareforretning skal det dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærliggende senterområder. Lokaliseringen må være inntil hovedveg og ha trafiksikker adkomst for gående og syklende. Bygget skal tilpasses omgivelsene.

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

*Informasjon:* Alle områder der forretninger for plasskrevende varer er tillatt, er en del av kombinerte formål. Se vedlegg 1 for mer informasjon og bestemmelser rundt disse.

### **2.1.5.2 Forretninger for dagligvarehandel**

På forretningsflater på Vallermyrvegen (BF01), Flåtten (BF02), Løvsjøtoppen (BF03) og Hovet (BF04) er det tillatt med etablering og utvidelse av dagligvareforretning. Det tillates ikke annen type forretningsvirksomhet.

### **2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting** (SOSI-kode 1160)

---

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

### **2.1.7 Fritids- og turistformål** (SOSI-kode 1170)

---

Publikumsrettede tiltak som f.eks. kiosker og sanitetsanlegg kan tillates. Permanente byggetiltak (f.eks. platting for campingvogner og telt) tillates ikke.

### **2.1.8 Råstoffutvinning** (SOSI-kode 1200)

---

For områder avsatt til fremtidig råstoffutvinning kan arbeid og tiltak etter pbl § 20-1 ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise omfang, etappevis uttak, terrengtilpasning og avslutning med plan for istandsetting og etterbruk. I forbindelse med reguleringsplanlegging skal områdene naturtypekartlegges etter DN-håndbok 13.

### **2.1.9 Næringsbebyggelse** (SOSI-kode 1300)

---

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

*Retningslinje:* For område BN2 skal jordflytting av dyrka mark vurderes i forbindelse med reguleringsplan.

### **2.1.10 Idrettsanlegg** (SOSI-kode 1400)

---

Det tillates etablering av rullerløype i BID1. Øvrige anlegg tillates ikke.

### **2.1.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg** (SOSI-kode 1500)

---

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

### **2.1.12 Kombinert bebyggelse og anlegg** (SOSI-kode 1800)

---

For områder med kombinerte bebyggelses- og anleggsformål gjelder bestemmelsene for aktuelle arealformål, såfremt ikke annet fremgår av de spesifiserte kombinasjonene nevnt i vedlegg 1.

### 2.1.13 Ivaretagelse av naturverdier på enkelte områder

---

På områdene B25, B70, BF1, BID1, BN2, R1, R2 skal forekomster av hul eik (inkludert rotsone) som er omfattet av forskrift om utvalgt naturtype hul eik ivaretas ved reguleringsplanlegging. Det tillates ikke tiltak som kan skade forekomsten. Dette gjelder også tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl §§ 20-5. Ved reguleringsplanlegging skal det legges vekt på å utforme bebyggelse og anlegg slik at en unngår framtidig konflikt som følge av skygge/nedfall.

På område B70 skal det utføres naturtypekartlegging i forbindelse med reguleringsplanlegging.

På område K38 skal det utføres kartlegging av markboende sopp i vekstsesong i forbindelse med reguleringsplanlegging.

På område BID1 skal forekomst av naturtypen kalkgranskog ivaretas gjennom reguleringsplan.

## 2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2 jf. §11-10)

### 2.2.1 Generelt

---

#### 2.2.1.1 Hensyn til kollektivtraseer

Ved søknad om tiltak eller reguleringsplanlegging skal det ikke etableres nye kryss, rundkjøring eller av-/påkjørsler som reduserer bussens framføringshastighet. Ved utforming av kryssløsninger i traseer for metrobuss skal man prioritere framkommelighet for buss på bekostning av sideveistrafikk.

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

#### 2.2.2 Bane (SOSI-kode 2020)

---

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

#### 2.2.3 Havn (SOSI-kode 2040)

---

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

#### 2.2.4 Parkering (SOSI-kode 2080)

---

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

## 2.3 Hovedformål: Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3 jf. §11-10)

### 2.3.1 Generelt

---

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

#### 2.3.2 Grønnstruktur (SOSI-kode 3001)

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

### 2.3.3 Naturområde (SOSI-kode 3020)

---

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

### 2.3.4 Turdrag (SOSI-kode 3030)

---

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for fri ferdsel gjennom turdraget.

### 2.3.5 Friområde (SOSI-kode 3040)

---

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

## 2.4 Hovedformål: Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF) (PBL §11-7 nr. 5 jf. §11-11)

### 2.4.1 Generelt

---

Ny landbrukbebyggelse skal ikke plasseres på dyrka mark eller i 100-metersbeltet. Plassering skal tilpasses landskapet og eksisterende bygningsmiljø.

*Informasjon:* Ny kårbolig kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det, i tilknytning til intensiv husdyrdrift, og det på eiendommen ikke eksisterer mer enn en boenhet fra før. Kårboligen bør plasseres i tilknytning til gårdstunet.

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

## 2.5 Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL §11-7 nr. 6 jf. §11-11)

### 2.5.1 Generelt

---

Nye enkeltstående private bryggeanlegg er ikke tillatt. Riving og gjenoppbygging av brygge kan tillates med samme mål som opprinnelig, men etter en konkret vurdering.

Oppankring av flytende hytter, husbåter, hoteller, serveringssteder og lignende med forankring i sjøbunnen eller på land er ikke tillatt uten reguleringsplan.

*Informasjon:* Tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven (fra Kystverket eller Grenland havn) i tillegg til plan- og bygningsloven.

### 2.5.2 Småbåthavn (SOSI-kode 6230)

---

#### 2.5.2.1 Generelt

Nye og utvidede brygger, nye bøyer og moringer, samt mudring kan tillates innenfor områder avsatt til småbåthavn. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land. Ved regulering av småbåthavner skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av



støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpassning samt skjerming mot naboer og lignende utredes.

Tilstrekkelige landarealer for parkering/manøvrering, samt sikker adkomst er en forutsetning for utvidelse av dagens virksomhet. I bryggeanlegg med 10 båtplasser eller mer skal det settes av merkede gjesteplasser til bruk for allmennheten.

*Retningslinje:* Grunne områder bør bevares som naturområde eller badeplass. Mudring bør unngås. Behovet for båtutsettingsrampe for småbåt på henger og stativ for kajakk/kano skal vurderes.

### **2.5.2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan for bryggeanlegg og småbåthavn**

Etablering av nye fellesbrygger og utvidelser av lovlig oppførte fellesbrygger i områder avsatt til småbåthavn kan tillates uten reguleringsplan når følgende krav er oppfylt:

- a) Bryggeanlegget inneholder etter utvidelse/etablering maks 12 båtplasser for båter med bredde 3 meter.
- b) Endringen fører til en bedret situasjon for allmennheten, for eksempel gjennom redusert omfang/inngrep og samling av flere enkeltbrygger til fellesanlegg.
- c) Bryggeanlegget berører ingen hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav c.
- d) Material- og fargevalg er dempet og naturtilpasset som hindrer unødig eksponering. På eller ved bryggen skal det ikke etableres gjerder/rekkverk, flaggstenger eller privatiserende skilt, sittegruppe eller andre privatiserende elementer.
- e) Tiltaket gjennomføres for øvrig i samsvar med bestemmelsene i 2.5.2.1.

### **2.5.3 Fiske** (SOSI-kode 6300)

---

Det må ikke gjennomføres tiltak i områder avsatt til strandnotplasser (FS1-FS8).

*Retningslinje:* I øvrige områder avsatt til Fiske (herunder låssettingsplasser og gytefelt) bør tiltak ikke gjennomføres i gyteperioden.

### **2.5.4 Drikkevann** (SOSI-kode 6500)

---

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

### **2.5.5 Friluftsområde** (SOSI-kode 6700)

---

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

### 3. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

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

#### 3.1 Sikringssoner (PBL §11-8, tredje ledd, bokstav a)

##### 3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110)

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

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

##### 3.1.2 Andre sikringssoner (SOSI-kode H190)

###### 3.1.2.1 Råvann (SOSI-kode H190\_1-2)

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

###### 3.1.2.2 Hovedvann (SOSI-kode H190\_3-9)

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

###### 3.1.2.2 Farled (SOSI-kode H190\_10-11)

Tiltak som svekker framkommeligheten eller sikkerheten i hoved- og biled tillates ikke.

###### 3.1.2.3 Restriksjoner for anlegg i og på grunnen (SOSI-kode H190\_12)

Innenfor sone H190\_12 (trasé for Havnebanen jernbanetunnel mellom Herøya og Porsgrunn stasjon) tillates ikke tiltak i grunnen, inkludert sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger tillatelse fra jernbanens eier.

#### 3.2 Støysoner (PBL §11-8, tredje ledd, bokstav a)

##### 3.2.1 Rød sone ihht. rundskriv T-1442 (SOSI-kode H210)

I rød støysoner tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i områder vist som sentrumsformål, med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Dersom nye boliger skal etableres i disse områdene kreves støyreducerende tiltak i aktuell(e) fasade(r). Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

##### 3.2.2 Gul sone ihht. rundskriv T-1442 (SOSI-kode H220)

Det tillates støyfølsom arealbruk (skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer) i gul støysoner, dersom bebyggelsen har en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå under 55 dB. For boliger må boenhetene være gjennomgående og uterommene plasseres på en stille side.

Bestemmelsene gjelder i tillegg til eventuelle nye gule støysoner, fra støykartlegginger gjort etter vedtaksdato for denne revisjonen.

### **3.3 Faresoner** (PBL §11-8 tredje ledd, bokstav a)

#### **3.3.1 Ras- og skredfare** (SOSI-kode H310)

---

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven i områder med fare for skred i bratt terreng og kvikkleireskred skal skredfare vurderes av geotekniker og nødvendige sikringstiltak være gjennomført før tiltaket kan iverksettes.

#### **3.3.2 Flomfare** (SOSI-kode H320)

---

##### **3.3.2.1 Generelt**

Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører hensynssone for flom og havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes. For reguleringsplaner innenfor disse områdene skal det gjennomføres en egen ROS-analyse.

##### **3.3.2.2 Hovedvassdraget**

Ved planlegging og byggetiltak langs hovedvassdraget skal sikkerhetsnivået for nye byggverk legges tilsvarende høyder for 200-årsflom (total elveflomhøyde på 3,1 moh.), som vist på plankartet. Metode for beregning av grense for elveflom i hovedvassdraget går fram av ROS-analysen. Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.

##### **3.3.2.3 Kysten**

Ved planlegging og byggetiltak langs kysten skal sikkerhetsnivået tilsvarende DSBs estimerer for havnivåstigning/stormflo (kotehøyde 2,7 moh.) legges til grunn for nye byggverk. Metode for beregning av grense for flomhøyder langs fjorden går fram av ROS-analysen.

*Informasjon:* For hensynssone flomfare regnes skillet mellom hovedvassdrag og kyst ved Frednesbrua.

#### **3.3.3 Brann-/eksplosjonsfare** (SOSI-kode H350)

---

##### **3.3.3.1 Indre hensynssone** (H350\_1 og H350\_4)

Nye virksomheter innenfor sonen må inkluderes i felles beredskap og industrivern med eksisterende storulykkevirksomheter.

Virksomheter innenfor sonen plikter å samordne sin internkontroll, tilsvarende samordning som fremgår av internkontrollforskriften §6.

##### **3.3.3.2 Midtre hensynssone** (H350\_2 og H350\_4)

I midtre hensynssone skal det ikke etableres nye boliger.

Det tillates ikke nye tiltak for bruk av den allmenne befolkningen, herunder butikker og mindre overnattingssteder. Turveger kan tillates. Det kan tillates kurs- og opplæringssteder på Adminiet (Gbnr. 65/215).

##### **3.3.3.3 Ytre hensynssone** (H350\_3 og H350\_4)

Det skal ikke etableres nye skoler, barnehager, sykehjem, sykehus o.l. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i ytre hensynssone.

*Informasjon:* Tiltak i sonen må vurderes etter pbl § 28-1.

### 3.3.4 Skytebane (SOSI-kode H360)

---

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

### 3.3.5 Annen fare (SOSI-kode H390)

---

#### 3.3.5.1 Dambrudd

Tiltak etter pbl § 20-1 a og m i faresonen for dambrudd rundt vannet Oklungen nedstrøms av Mjøvann og nedstrøms av Klyvedammen tillates ikke.

*Informasjon:* Øvrige tiltak må vurderes etter pbl § 28-1.

## 3.4 Soner med angitte særlige hensyn (pbl §11-8 tredje ledd, bokstav c)

### 3.4.1 Hensyn friluftsliv (SOSI-kode H530)

---

*Retningslinjer:* Områder vist som hensynssone friluftsliv er statlig sikra friluftslivsområder, og tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon skal unngås.

### 3.4.2 Hensyn landskap (SOSI-kode H550)

---

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

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

### 3.4.3 Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560)

---

*Informasjon:* Prinsipper ved utøving av offentlig myndighet i henhold til naturmangfoldloven §7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12 skal legges til grunn). Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 må hensynet til bevaring av naturmangfoldet spesielt dokumenteres og hensyntas.

### 3.4.4 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570)

---

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

*Informasjon:* For NBI-områder gjelder bestemmelser i 1.3.2.4.

### **3.5 Båndleggingssoner** (PBL § 11-8 tredje ledd, bokstav d)

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

---

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

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

---

*Informasjon:* Soner for båndlegging etter lov om kulturminner omfatter bygninger/anlegg/kulturmiljø som er fredet etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til denne, i tillegg til eventuelle bestemmelser i forskrift, fredningsvedtak og plan- og bygningsloven.

#### **3.5.3 Båndlegging etter energiloven** (SOSI-kode H740)

---

*Informasjon:* I sonen er det byggeforbud etter energiloven. Tiltak kan tillates dersom de er avklart med ledningseier.

### **3.6 Gjennomføringssoner** (PBL § 11-8 tredje ledd, bokstav e)

#### **3.6.1 Gjennomføringszone med krav om felles planlegging** (SOSI-kode H810)

---

##### **3.6.1.1 Bjørntvedtbruddet (H810\_1)**

1) Før det kan vurderes omdisponering av areal innenfor sonen skal det gjennomføres et mulighetsstudie for området som skal belyse konsekvenser og muligheter ved omdisponering til enten bolig, offentlig eller privat tjenesteyting eller næring, eller en kombinasjon av disse.

2) Sentrale tema som må vurderes i mulighetsstudien er naturmangfold, adkomst, boligtyper og tetthetskrav, topografi/terrengbearbeiding, og økonomi/gjennomføringsevne.

3) Mulighetsstudien skal anbefale egnet formålsbruk, som innspill til neste kommuneplanrevisjon.

##### **3.6.1.2 Bergsbygda B70 (H810\_2)**

1) Før det kan vurderes omdisponering av areal innenfor sonen skal det gjennomføres et mulighetsstudie for området som skal belyse konsekvenser og muligheter ved omdisponering til boligformål.

2) Sentrale tema som må vurderes i mulighetsstudien er naturmangfold, landbruk, boligtyper og tetthetskrav, landskap, topografi/terrengbearbeiding, og økonomi/gjennomføringsevne. Adkomst skal vurderes særskilt, herunder mulighet for adkomst via gamle E18.

3) Mulighetsstudien skal anbefale avgrensning av området.

## **4. Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder**

Beskrivelse: Bestemmelsesområder er benyttet for å knytte bestemmelser til geografiske områder uavhengig av arealformål, og hjemles i PBL §§ 11-9 og 11-10. I denne revisjonen er det nedlagt bestemmelser om boligtetthet, samt særskilte bestemmelser til områder på Herøya. Bestemmelsene for boligtetthet er listet opp som en del av bestemmelsene til boligformålet og sentrumsformålet (jf. pkt 2.1.2.1 og 2.1.4.2).

### **4.1 Sone 1 Herøya**

Bilatkomsten til området skal i hovedsak skje fra Kulltangen. Rolighetsvegen skal være hovedveg for godstransport og servicekjøring.

### **4.2 Sone 2 Herøya**

Inntil 15 dekar i bestemmelsesområdet kan bebygges med byggverk på inntil 80 meter over planert terreng. I tillegg kan inntil 6 dekar av totalt areal bebygges med byggverk på inntil 140 meter over planert terreng.

### **4.3 Sone 3 Herøya**

Høyden på bygg/anlegg skal trappes ned mot Gunneklev. Ny bebyggelse kan ha en maksimal høyde på inntil 24 meter over planert terreng.

### **4.4 Sone 4 Herøya**

Før bygging og utfylling kan utføres i området, skal det foreligge godkjent reguleringsplan.

### **4.5 Sone 5 Herøya**

Før bygge- og anleggstiltak kan utføres i området, skal det foreligge godkjent reguleringsplan.

### **4.6 Sone 6 Herøya**

Ny bebyggelse kan ha en maksimal høyde på inntil 15 meter over planert terreng. Utvendig lagring på området tillates ikke.

## Vedlegg 1- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (SOSI-kode 1800)

Nr.	Status	Type kombinert formål med bestemmelser	
K1	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.
K2	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.
K3	Nåværende	Formål:	Næringsbebyggelse/Forretninger
		Bestemmelse:	På K3 er det tillatt med etablering og utvidelse av handelsvirksomheter med plasskrevende varer (jf. 2.1.5.1). Det tillates ikke annen type forretningsvirksomhet.
K4	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.
K5	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse/Forretninger
		Bestemmelse:	På K5 er det tillatt med etablering/utvidelse av detaljhandel langs Storgata. Utvidelse av handelsvirksomheter med plasskrevende varer er kun tillatt på Gbnr 200/1104 og 200/2266.
K6	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Bestemmelse:	Det tillates kun boliger og barnehage i K6.
K7	Nåværende	Formål:	Offentlig eller privat tjenesteyting/Idrettsanlegg
		Informasjon:	Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.
K8	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.
K9	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.
K10	Nåværende	Formål:	Næringsbebyggelse/Forretninger
		Informasjon:	Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.
K11	Nåværende	Formål:	Offentlig eller privat tjenesteyting/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.
K12	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/ Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.
K13	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.
K14	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.
K15	Nåværende	Formål:	Offentlig eller privat tjenesteyting/Forretninger/Næringsbebyggelse/Boligb.
		Bestemmelse:	På K15 er det tillatt med studenthybler/hybler. Annen type boligvirksomhet er ikke tillatt.
K16	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.

K17	Nåværende	Formål:	Næringsbebyggelse/Forretninger/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Bestemmelse:	Enger er et handelsområde for store handelsenheter. Se punkt 1.5.2.4 for bestemmelser.
K18	Nåværende	Formål:	Forretninger/Næringsbebyggelse
		Bestemmelse:	På K18 er det tillatt med etablering og utvidelse av handelsvirksomheter med plasskrevende varer (jf. 2.1.5.1). Det tillates ikke annen type forretningsvirksomhet.
K19	Nåværende	Formål:	Forretninger/Næringsbebyggelse/Idrettsanlegg
		Bestemmelse:	På K19 er det tillatt med etablering og utvidelse av dagligvareforretninger (jf. 2.1.5.1). Det tillates ikke annen type forretningsvirksomhet.
K20	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K21	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting/Forretninger
		Bestemmelse:	På K21 er det tillatt med etablering og utvidelse forretning knyttet til gartneri/ planteskole. Eventuell øvrig forretningsvirksomhet avklares i pågående planarbeid med planid 531.
K22	Nåværende	Formål:	Næringsbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K24	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K25	Nåværende	Formål:	Næringsbebyggelse/Forretninger
		Bestemmelse:	På K25 er det tillatt med etablering og utvidelse av handelsvirksomheter med plasskrevende varer (jf. 2.1.5.1). Det tillates ikke annen type forretningsvirksomhet.
K26	Nåværende	Formål:	Råstoffutvinning/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K27	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K28	Framtidig	Formål:	Småbåthav/Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K29	Framtidig	Formål:	Fritids- og turistformål/Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Bestemmelse:	Med andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg menes fergekai.
K30	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K31	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K32	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K33	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>



K34	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K35	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K36	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K37	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K38	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K39	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K40	Framtidig	Formål:	Småbåthavn/Næringsbebyggelse/Boligbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K41	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K42	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K43	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K44	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>



## Vedlegg 2 - Skilt- og reklamebestemmelser

### Reklameinnretninger- områdehensyn

**1.1** Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område.

**1.2** I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt.

**1.3** Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.

**1.4** I sentrale byområder tillates ikke frittstående reklameinnretninger som ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.

**1.5** I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.

**1.6** På parkeringsplasser, rivingstomter o.l. kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.

**1.7** Lysreklame må ikke oppføres, med unntak av i områder regulert til forretninger, og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

### Formingskriterier

**2.1** Skilt- og reklameinnretninger skal ha en god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2. De skal ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen, jf. pbl § 30-3 første ledd.

**2.2** Skilt- og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningsmiljøet forøvrig. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.

**2.3** Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.

**2.4** Skilt- og reklameinnretninger må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk, gesims, stolpe eller støyskjerm/gjerde. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver e.l. som plasseres på gesims, for eksempel på bensinstasjoner.

**2.5** Skilt- og reklameinnretninger i form av lyskasser tillates ikke. Uthengsskilt i form av lyskasser med tett front, der bare tekst eller symboler gjennomlyses, kan likevel tillates når skiltets areal ikke overstiger 0,5 m<sup>2</sup>. Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.

**2.6** For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer fasader langs flere fortau eller gater.

**2.7** Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større sammenhengende areal enn 7 m<sup>2</sup>. Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.

**2.8** Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m.

**2.9** Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant. Største tillatte areal er 1,5 m<sup>2</sup>. På fredete eller bevaringsverdige bygninger eller miljøer skal maks. størrelse være 0,5 m<sup>2</sup>.

**2.10** Markiser skal følge til vindusåpninger. Annen merking enn firmanavn eller logo skal ikke brukes.

**2.11** Skilt og reklame, herunder plastfolie, i og på vinduer tillates ikke dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen. Folie på inntil 1/3 av vinduers høyde kan tillates, slik at det oppnås utsyn innenfra samt lysinlipp utenfra. Folie skal i all hovedsak være mest mulig transparent (tilsvarende frosset glass), for å ivareta vinduets funksjon og utforming.

### Fjerning av skilt, reklameinnretninger m.v

**3.1** Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- eller reklameinnretning, som etter kommunens skjønn strider mot kravene i pbl § 30-3 første ledd, eller innretning som kommunen finner at er i strid med pbl § 29-2.

**3.2** Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen

## Vedlegg 3 - Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler

### Plan og bygningsloven § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Plan- og bygningsloven § 17-2 innebærer at dersom en kommune skal inngå en utbyggingsavtale, må kommunestyret først ha fattet et generelt vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Arealplanlegging og arealdisponering i Porsgrunn kommune er nedfelt i kommuneplan og reguleringsplan. Grunneier/utbygger arealdisponering må skje i henhold til disse planene. I visse tilfeller vil det være behov for å inngå utbyggingsavtaler som regulerer på hvilken måte et eller flere tiltak i en plan skal gjennomføres og bekostes. I tillegg kan det være behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Dette vedtaket gir grunneier/utbygger oversikt over når utbyggingsavtaler kan måtte påregnes og hvilke forventninger kommunen har.

### Geografisk avgrensning

Porsgrunn kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder i hele kommunen, med særlig vekt på boligbygging i bybåndet, når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

### Teknisk og grønn infrastruktur

I utgangspunktet skal utbyggeren selv opparbeide og bekoste nødvendig teknisk og grønn infrastruktur som er hjemlet i plan- og bygningsloven (jf. kapittel 12 og 18) eller i den aktuelle arealplan. Det vil i enkelte tilfeller være hensiktsmessig å inngå utbyggingsavtale som angir hvem som skal opparbeide ulike typer teknisk og grønn infrastruktur, inklusive offentlige rom (torg/plasser/parkanlegg), kvalitet og utforming, samt hvem som skal bekoste disse tiltakene. Teknisk infrastruktur innbefatter alle tekniske tiltak og anlegg som kan pålegges opparbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven eller i arealplan. Som eksempler på slike tiltak/anlegg nevnes veganlegg (inkl. løsninger for gående og syklende), anlegg for vannforsyning og avløp, pumpestasjoner, havn og parkeringsplasser. Avtalen kan også regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse for de ulike tiltakene. Det kan også gjøres avtale om organisatoriske forhold for slike anlegg, i tillegg til eierskap, drift og vedlikehold av disse.

### Bygningsmessig utforming

Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som kan stilles i plan, bl.a. krav til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet. Utbyggingsavtaler om bygningsmessig utforming kan også innebære en tilrettelegging for ulike former for bofellesskap og fellesareal-/funksjoner. Slike tiltak vil bare være aktuelle i forbindelse med boligutbygging med 20 eller flere boenheter.

### Organisatoriske forhold ved bygg

Som et mulig virkemiddel for å ivareta boligpolitiske hensyn, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om organisatoriske forhold for bygg, for eksempel krav til minimums eller maksimumsalder for eiere/beboere og, krav om andel enheter til utleie. Det kan også inngås avtaler om kulturtiltak og andre tiltak som sikrer et godt bomiljø for ulike beboergrupper i området eller som ivaretar behovet for gode møteplasser for allmennheten. Som et

mulig virkemiddel for å ivareta miljø- og transporthensyn og for å redusere behovet for parkeringsdekning, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om felles bilpoolordning og sykkelutleie.

### **Kommunal forkjøpsrett**

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

### **Forskuttering**

Det kan inngås utbyggingsavtale angående forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

Overdragelse av grunn til offentlige formål

Det kan inngås utbyggingsavtale om overdragelse av grunn til offentlige formål som trafikk, friluftsliv, offentlig bebyggelse, kommunaltekniske anlegg mv.

### **Merverdiavgift**

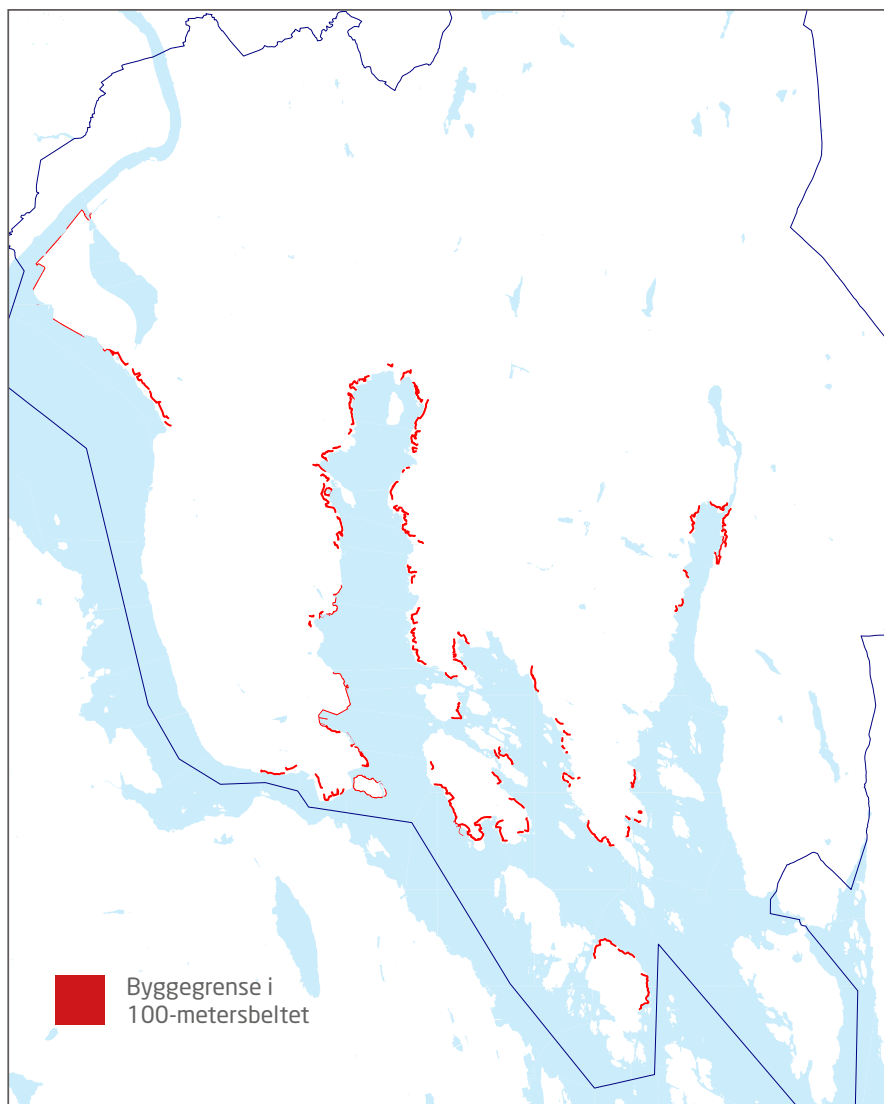
Det kan inngås utbyggingsavtale som bidrar til å redusere merverdiavgift ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i tråd med gjeldende regelverk og hensyntatt de begrensninger som følger av særskilte kommunale vedtak.

## Vedlegg 4: Illustrasjoner av byggegrenser og bestemmelsesområder

### Byggegrenser i strandsonen

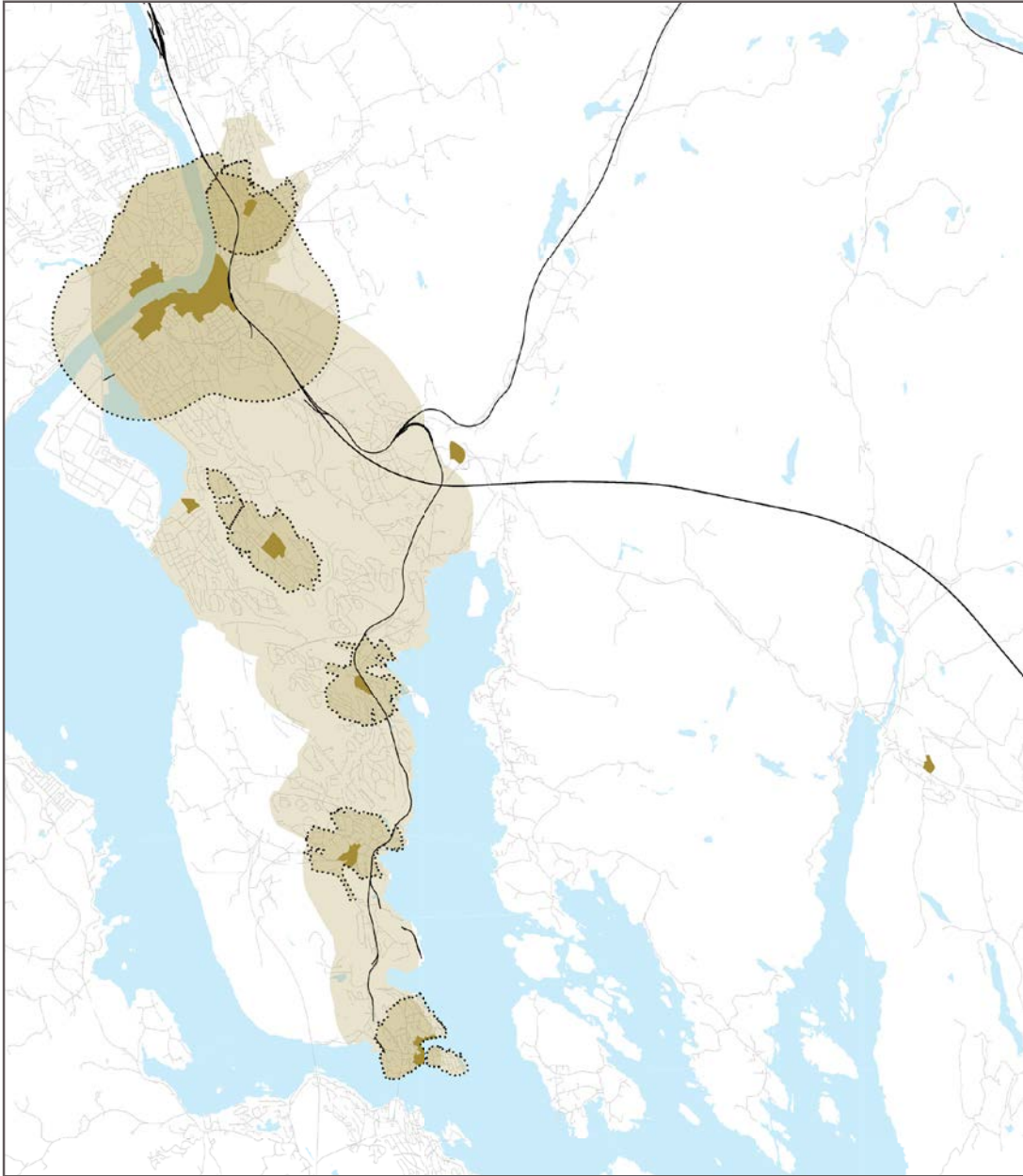
**Informasjon:** Det er fastsatt byggegrenser i strandsonen med hjemmel i pbl 1-8 og 11-9 nr. 5. Byggegrenser vises i plankartet med juridisk linje byggegrense (SOSI-kode 1111) som tegnes som en grå stiplet linje.

Enkelte steder er byggegrensen sammenfallende med andre heltrukne linjer i kartet, og kan dermed være vanskelig å få øye på. Denne illustrasjonen viser hvor byggegrense er tegnet inn. Dette er kun en illustrasjon, og for å se juridisk bindende byggegrense kan kommunens webkartløsning benyttes.



**Illustrasjon:** Oversikt over hvor det er tegnet inn byggegrense i strandsonen i plankartet. Dette er kun en illustrasjon, se plankart for juridisk bindende grenser (SOSI-kode: 1111).

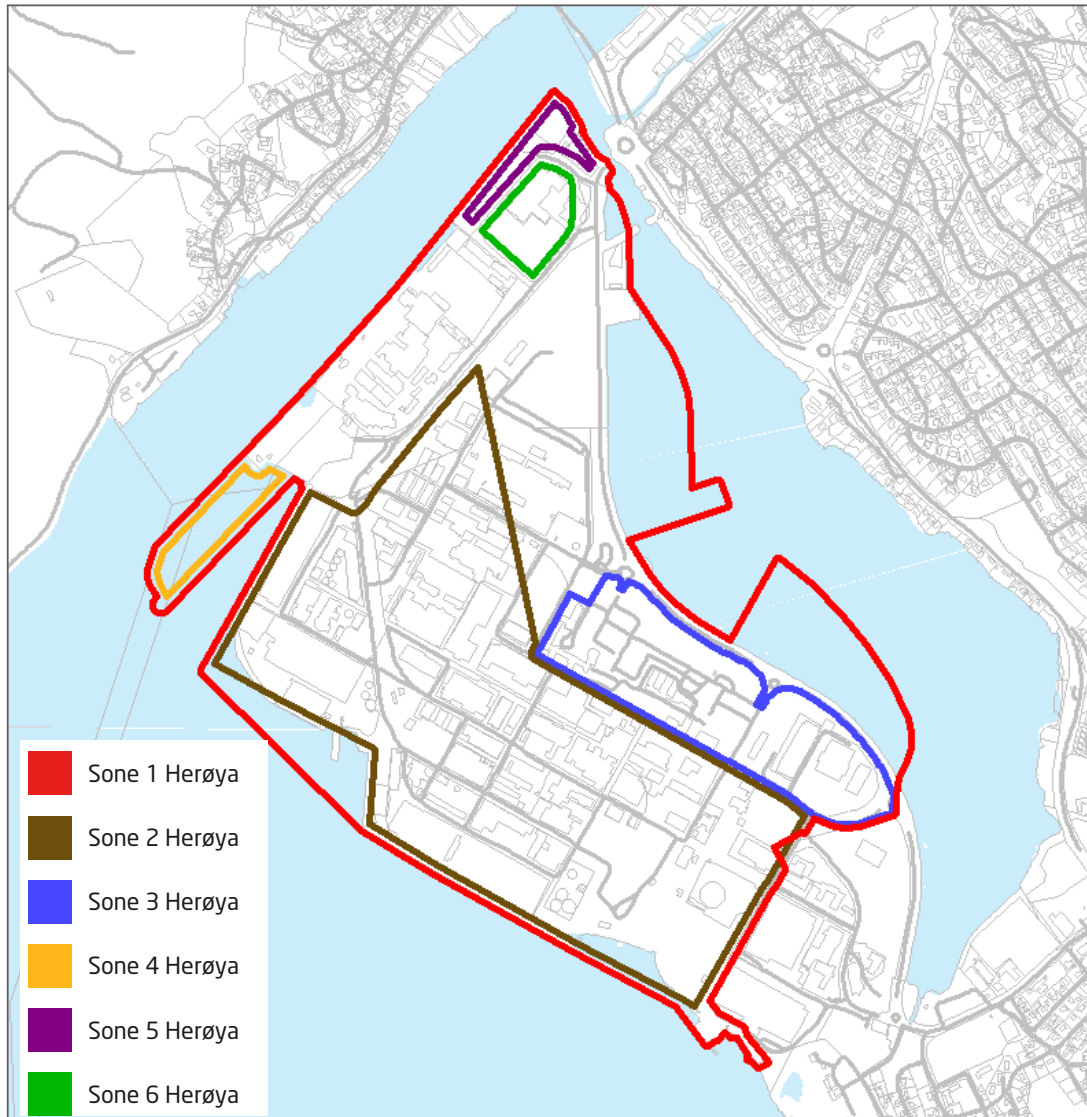
## Bestemmelsesområder bybånd og senterstruktur



**Illustrasjon:** Oversikt over de ulike bestemmelsesområdene bybåndet, sentrum, lokalsenter, 1 km rundt bysentrum, 500 meter rundt lokalsenter. Dette er kun en illustrasjon, se plankart for juridisk bindende grenser.



## Bestemmelsesområder Herøya



**Illustrasjon:** Oversikt over de ulike bestemmelsesområdene på Herøya. Dette er kun en illustrasjon, se plankart for juridisk bindende grenser (Linjesymbol: KPBestemmelseGrense).



# PORSGRUNN KOMMUNE

Servicesenteret: 35 54 70 00

Besøksadresse: Storgata 153

Postadresse: Pb. 128, 3901 Porsgrunn

[www.porsgrunn.kommune.no](http://www.porsgrunn.kommune.no)



Foto: Helena Eide



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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:** Tollskogvegen 18  
3917 PORSGRUNN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Granli Jokstad

**Telefon:** 992 93 090  
**E-post:** bjorn.jokstad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre