

An aerial photograph of a residential neighborhood in Porsgrunn, Norway. The houses are mostly white and grey with dark roofs. In the background, there is a large blue body of water, a marina with many boats, and a large industrial complex with several tall chimneys. The sky is clear and blue.

aktiv.

Ubebygdt tomt - Buchas veg, 3937 PORSGRUNN

**Porsgrunn / Herøya - Romslig tomt
på 1135 kvm - rolig gate med lite
gjennomkjøring/trafikk.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 40 19 19 19

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 190 000,-
Omkostn.: Kr 30 990,-
Total ink omk.: Kr 1 220 990,-
Selger: Ssi AS v/Sven Sandersen

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1135 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 491
Oppdragsnr.: 1317240112

Porsgrunn / Herøya - Romslig tomt på 1135 kvm - rolig gate.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere ubebygd tomt i Buchas veg på Herøya i Porsgrunn. Eiendommen har en flott beliggenhet i et populært boligområde øverst på Herøya. Gode solforhold. Boligen ligger i en gate med lite gjennomgangstrafikk. Kort vei til de fleste service fasiliteter, flotte turmuligheter og gode bussforbindelser. Nye eiere må selv opparbeide tomten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	20
Nabolagsprofil	34
Budskjema	63

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1135 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i et populært boligområde øverst på Herøya. Høyt og fritt med gode solforhold. Boligen ligger i en gate med lite gjennomgangstrafikk. Kort vei til de fleste service fasiliteter, flotte turmuligheter og gode bussforbindelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det er satt opp "Til salgs" skilt på tomta.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Diverse

Selger har ikke forsøkt å bebygge eiendommen og har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper må derfor kunne påregne at det kan være flere feil og mangler som normalt ville vært oppdaget ved grave- og bygningsarbeider, men som selger ikke har mulighet å vite

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

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Velforening

Ingen velforening.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 491 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:

Disse 3 servituttene er fra 2017, ved opprettelse av eiendommen og har betydning for bruken i dag. Disse gir vann og kloakkrett, samt atkomst rett til de innerste naboene.

12.07.2017 - Dokumentnr: 762083 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:86
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:93
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:94
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:272
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Porsgrunn Kommune
Org.nr: 939 991 034

12.07.2017 - Dokumentnr: 762083 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:86
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:93
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:94
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:139
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Porsgrunn Kommune
Org.nr: 939 991 034
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

12.07.2017 - Dokumentnr: 762083 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:86
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:93
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:94
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:139
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Porsgrunn Kommune
Org.nr: 939 991 034
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Servituttene under henger igjen fra den gangen eiendommen ble utskilt fra hovedbøle.

4001/58/491:
10.07.1918 - Dokumentnr: 902132 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1929 - Dokumentnr: 900617 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:40
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 55 bnr 36
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1929 - Dokumentnr: 900618 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:40
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1929 - Dokumentnr: 900619 - Erklæring/avtale
Del av d.e.(tidl.gnr 56 bnr 61) må bare benyttes i
naturfredningsøyemed
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1930 - Dokumentnr: 900574 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:71
Overført fra gnr 55 bnr 36
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1930 - Dokumentnr: 900576 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:69
Overført fra gnr 55 bnr 36
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1930 - Dokumentnr: 900575 - Bestemmelse om vannrett
GNR 55 BNR 78
Overført fra gnr 55 bnr 36
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1930 - Dokumentnr: 900577 - Bestemmelse om vannrett
RETTIGHETSHAVER: GNR 55 BNR 78
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1931 - Dokumentnr: 917329 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:103
Overført fra gnr 55 bnr 36
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1931 - Dokumentnr: 917330 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:103
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1932 - Dokumentnr: 900513 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:113
Overført fra gnr 55 bnr 36

Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1932 - Dokumentnr: 900514 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:109
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1933 - Dokumentnr: 900430 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:113
Bestemmelse om vannrett
Overført fra gnr 55 bnr 36
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1933 - Dokumentnr: 900432 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:113
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1934 - Dokumentnr: 900544 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:134
Overført fra gnr 55 bnr 36
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1934 - Dokumentnr: 900548 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:134
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1934 - Dokumentnr: 900545 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:133
Overført fra gnr 55 bnr 136
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1934 - Dokumentnr: 900549 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:133
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1934 - Dokumentnr: 900546 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:143
Overført fra gnr 55 bnr 36
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1934 - Dokumentnr: 900550 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:143
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1934 - Dokumentnr: 900547 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
RETTIGHETSHAVER GNR 55 BNR 144
Overført fra gnr 55 bnr 36
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1935 - Dokumentnr: 900624 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:147
Bestemmelse om vannledning
Overført fra gnr 55 bnr 36
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1935 - Dokumentnr: 900626 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:147
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1935 - Dokumentnr: 900625 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:154
Bestemmelse om vannrett
Overført fra gnr 55 bnr 36
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1935 - Dokumentnr: 900627 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:55 Bnr:154
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1960 - Dokumentnr: 500153 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1962 - Dokumentnr: 500308 - Jordskifte

Grensegangssak nr.13/1957 ved Grenland Jordskifterett

Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1972 - Dokumentnr: 502378 - Fredningsvedtak

Vedr. ca 10 da. stort område av d.e.

Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2010 - Dokumentnr: 965957 - Jordskifte

Grensegangs sak 0800-2010-0009 VERSVIK

Overført fra: Knr:4001 Gnr:58 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse – nåværend byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019). Hele planen kan fås ved henvendelse til megler, ca 40 sider.

Eiendommen ligger under reguleringsplanen «Herøya (29.3.2012)» plan id 4001 422 og er regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og kjøreveg. BYA er 40% ifølge reguleringsplanen.

Relaterte planer:

401 Adrianlia (10.6.1961)

402 Mauråsen (22.5.1962)

403 Skrapeklev, areal A - H, K og L (8.3.1963)

404 Herøyaåsen (10.5.1966)

405 Bakkedammen (11.1.1967)

406 Skrapeklev I - Jore- området (13.5.1969)

407 Herøya og Roligheten (16.5.1980)

408 Klevstrand og Gunneklev (7.6.1973)

409 Arealet mellom Herøyavegen og fjellskrenten på strekningen Halvardsgt. - Nordal Griegsv. (13.11.1979)

410 En del av området vest for Herøya kirke (25.10.1984)

411 Adrianlia m.m. (30.10.1984)

Fellesbestemmelser for områder avsatt til Boligbebyggelse

Ny bebyggelse og tilbygg til eksisterende bebyggelse skal ha en utforming i vår tids formspråk og med robuste materialer. Bebyggelsen skal være tilpasset den typiske arkitekturen på Herøya. Bebyggelsen skal harmonere med eksisterende omkringliggende bebyggelse når det gjelder byggets plassering, byggehøyder, møneretning, takform, takvinkel, materialbruk og farge. Byggehøyder beregnes ut i fra gjennomsnittlig planert terrengnivå fastlagt på godkjent utomhusplan.

Arealbruk

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

Parkering

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

Det er utarbeidet en egen bygningsveileder for planområdet i følge kommunen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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

1 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

29 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

30 990 (Omkostninger totalt)

46 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 220 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 236 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 238 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 30 990

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon/fastprovisjon (Kr. 67.550)

Tilrettelegging (Kr. 15.900)

Sikring (Kr. 500)

Markedspakke (Kr. 12.900)

Oppgjørshonorar (Kr. 6.000)

Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)

Kommunale opplysninger (Kr. 3.000)

Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 240)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport og evt. avis, oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

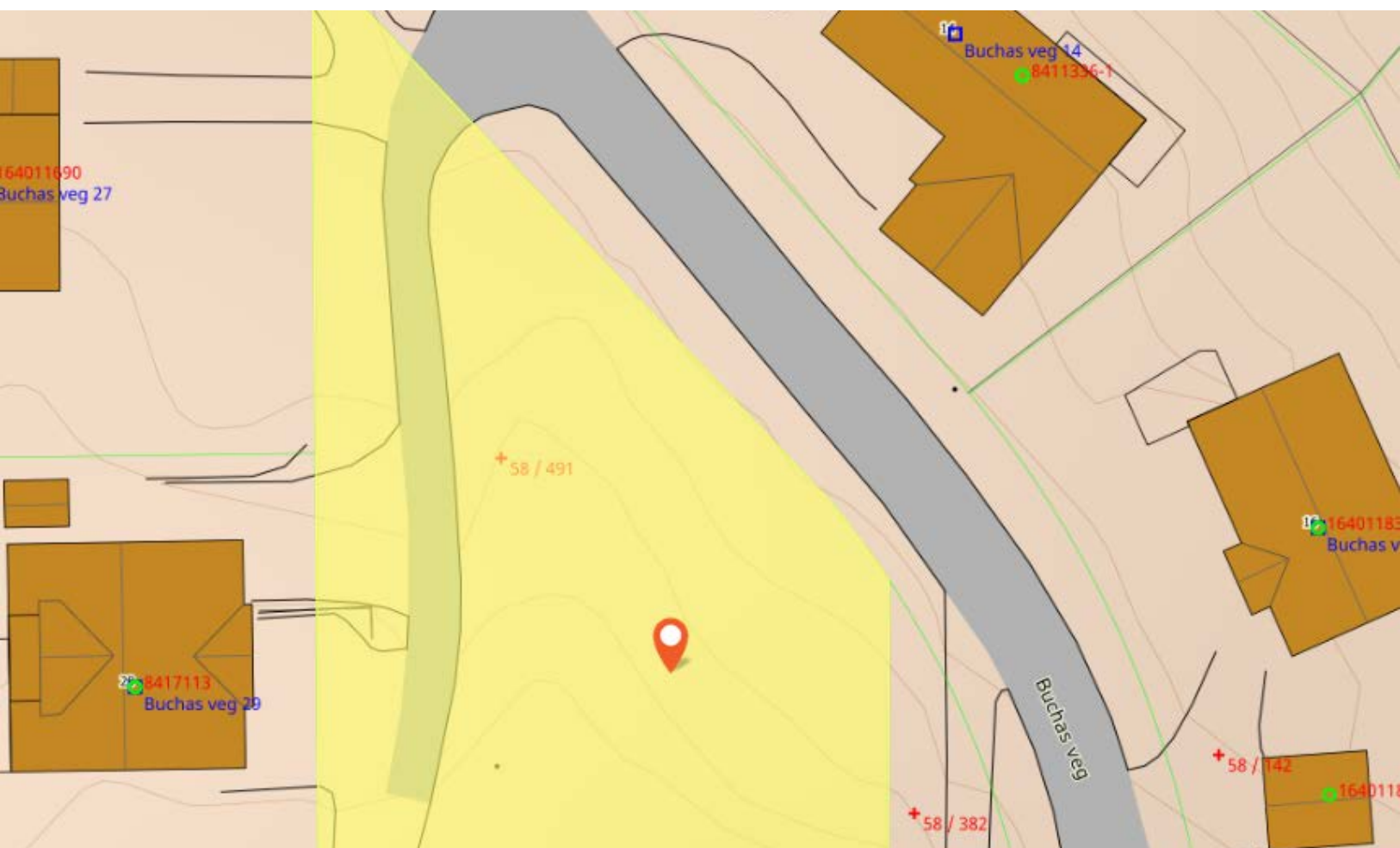
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

18.11.2024







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317240112	
Selger 1 navn	
Sven Sandersen	
Gateadresse	
Ubebygd tomt - Buchas veg	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3937
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1317240112

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet 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
Sven Dandersen	7dcb7eaca2630566a643e9 88f35ad066e0107429	01.11.2024 11:19:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240112

- 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>

Megleropplysninger Porsgrunn kommune

GNR: 58

BNR:491

ADRESSE: Ingen adresse

HJEMMELSHAVER: SSI AS

Kommunale avgifter kr: 0,-

Eiendomsskattegrunnlag: kr. 0,-

Kommunale avgifter pr. år: kr. 0,-

Utestående beløp: Kr. 0,-

Merknader:

Eiendommen faktureres ikke for kommunale avgifter.



Porsgrunn
kommune

Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 58 Bnr: 491 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:





































Annen info:





















Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunegrense		Vegsperring		Hekk
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert
	Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Bygning tiltak - punkt
	Bygning tiltak - areal		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Flaggstang		Annet gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Stikkrenne		Trapp
	Veg		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Eiendomsteig		Matrikelnummer		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Porsgrunn
kommune

Reguleringsplaner

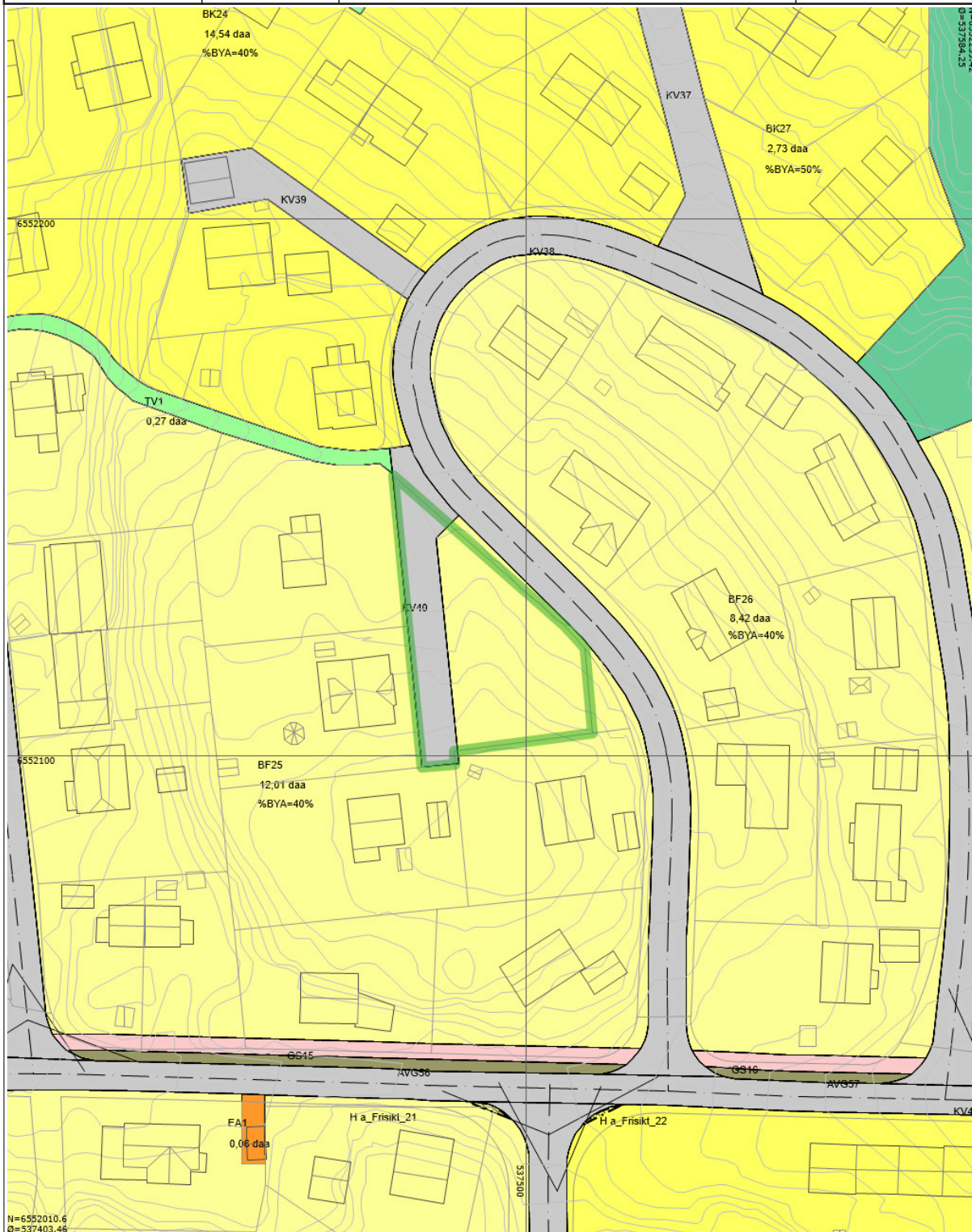
Eiendom: Gnr: 58 Bnr: 491 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

































Annen info: Herøya



















Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Høydekurve
A	Påskrift reguleringsplan		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpSikringGrense
	Hensyn landskap		Bevaring naturmiljø		Frisikt
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Energianlegg		Lekeplass		Bolig/kontor
	Kjøreveg		Fortau		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal		Turveg		Vegetasjonsskjerm

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

Eiendomskart

Eiendom: Gnr: 58 Bnr: 491 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

— Vann drift/nedlagt
— Vann pumpeledning drift/nedlagt
— Vann tunnel drift/nedlagt
— Spillvannsledning drift/nedlagt
— Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
— Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
— Spillvann tunnel drift/nedlagt
- - - - - Avløp Felles drift/nedlagt
- - - - - Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
— Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
— Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
— Overvann drift/nedlagt
— Overvann overlepesledning 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

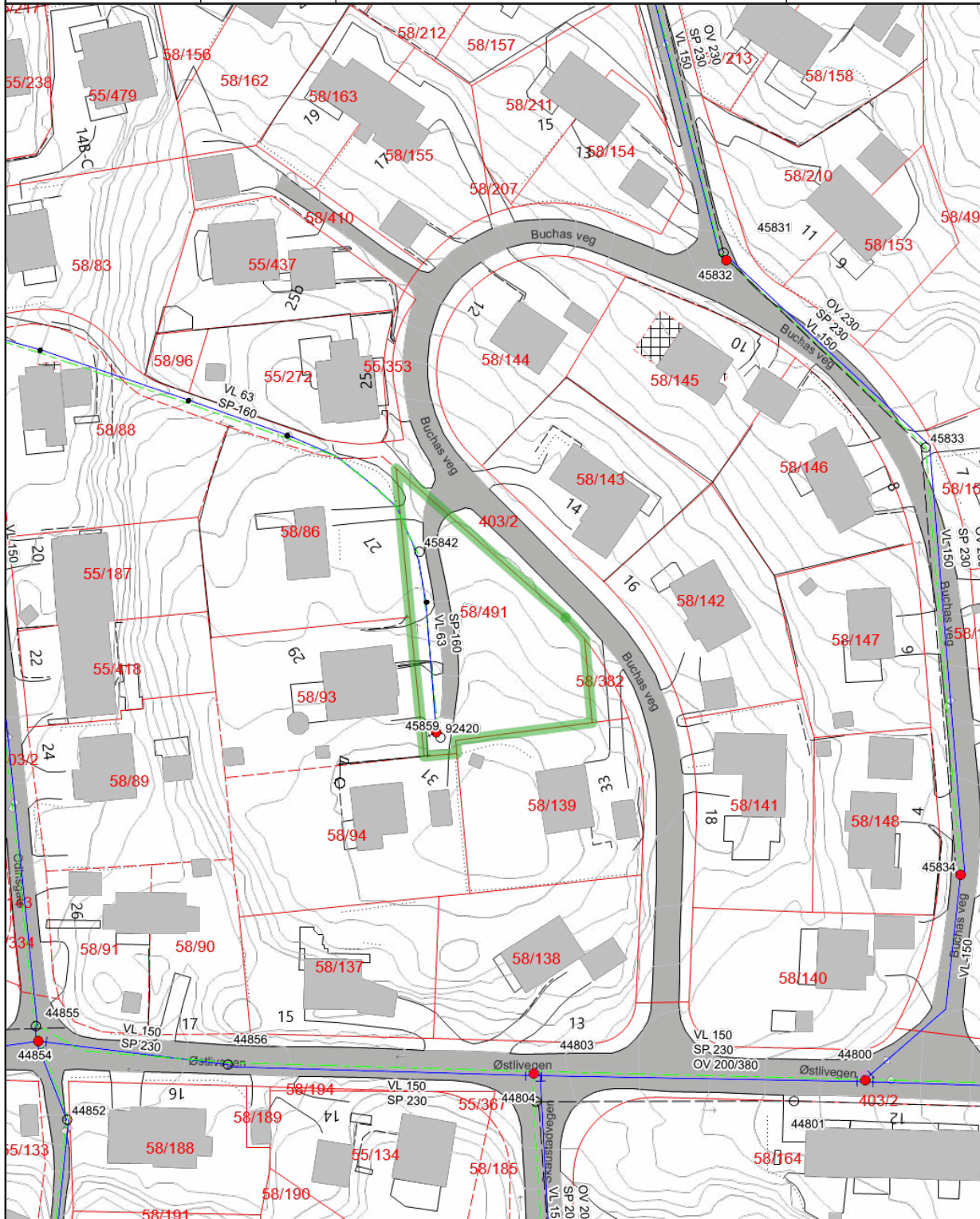


Porsgrunn
kommune



Vann og avløp



















Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 491	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p> Adressepunkt</p> <p> Flaggstang</p> <p> Offogprivbygg</p> <p> Målt grenselinje</p> <p> Høydekurve Porsgrunn</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Vegdekkekant</p> <p style="margin-left: 20px;">Kommunalveg gatenavn.</p>	<p> Loddrett mur</p> <p> Frittstående trappekant</p> <p> Andre bygg grå</p> <p> Usikker grenselinje</p> <p> Høydekurve 5m Porsgrunn</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p style="margin-left: 20px;">Privatveg gatenavn.</p>	<p> Annet gjerde</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Takoverbygg grå</p> <p> Kommunegrense</p> <p> Hekk</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Godkjent byggetiltak</p> <p> Veg</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
	Pumpeledning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Porsgrunn kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4001 - Porsgrunn kommune	58	491	0	0	Grunneiendom		Ja	1135,2	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
12.07.2017	Nei	Nei	Nei			Nord: 6552124.77 Øst: 537488.52 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			58/491	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			58/491	0
Oppmålingsforretning	04.07.2017	11.07.2017	17/04696		403/2	0
					58/93	0
					58/382	0
				Mottaker	58/491	1135.2
					58/86	0
				Avgiver	58/1	-1135.2
					58/94	0
					58/139	0

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
-----------------	--------------	---------------	----------------	-------------	-------------	--------------

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
----------	-----------	---------	----------------	----------------------	---------------------	---------

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

B-Bolig J-Journalnummer: 17/04696

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING					
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1135,2	Nord: 6552124,77007111 Øst: 537488,51999827 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Nabolagsprofil

4001-58/491/0/0 - Nabolaget Herøyaåsen/Bakke - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bakkedammen Linje M1, M1N, 84	6 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

Skoler

Klevstrand skole (1-7 kl.) 183 elever, 13 klasser	21 min 1.6 km
Brattås skole (1-7 kl.) 183 elever, 12 klasser	4 min 2.6 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	6 min 4.2 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 28 klasser	8 min 5 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10...11 min 90 elever, 6 klasser	7 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 6.5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	11 min 7.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

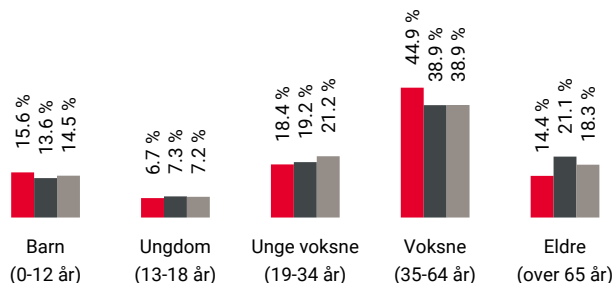
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skrapeklev barnehage (0-5 år) 73 barn	9 min 0.6 km
Tippen barnehage (0-5 år) 58 barn	16 min 1.3 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	25 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Herøya Post i butikk, PostNord	16 min 1.2 km
Kiwi Herøya PostNord	18 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 91/100



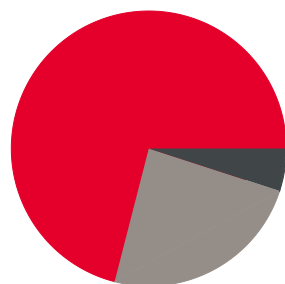
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

Hydrohallen Aktivitetshall	14 min	1.1 km
Hydro idrettsanlegg Fotball, friidrett	15 min	1.1 km
MOVA Skjelsvik	5 min	
Heistad Fysioterapi & Trening	6 min	

Boligmasse

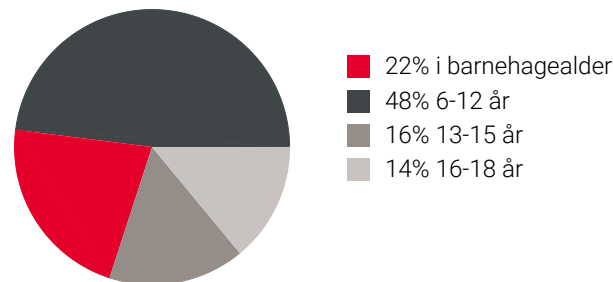


- 71% enebolig
- 5% blokk
- 24% annet

Varer/Tjenester

Down Town	7 min
Vitusapotek Stridsklev	28 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

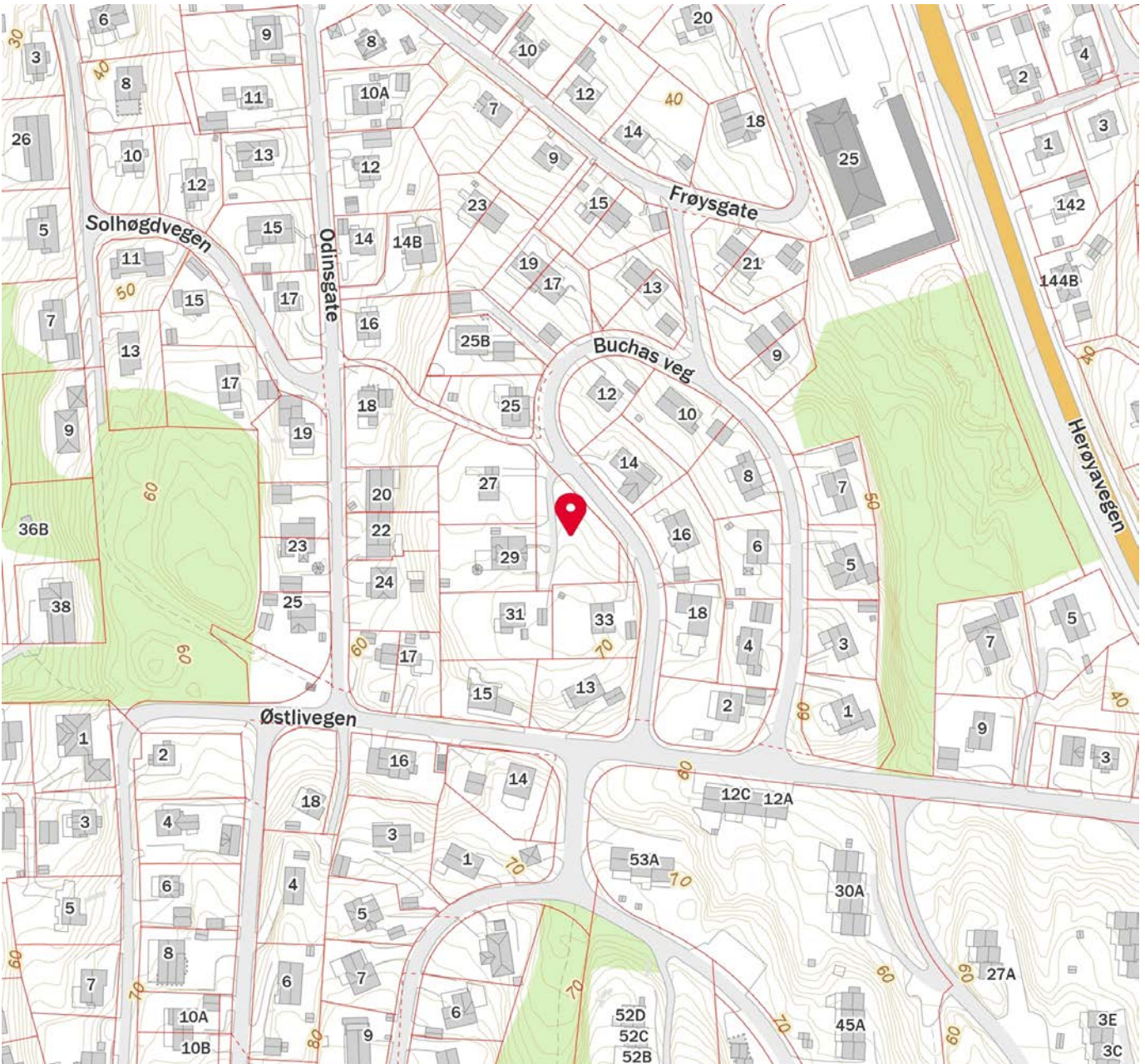



0% 43%

- Herøyaåsen/Bakke
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



PORSGRUNN KOMMUNE

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

REGULERINGSPLAN – OMRÅDEPLAN HERØYA

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

1. GENERELT

1.1 Virkeområde

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

1.2 Reguleringsformål

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

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

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



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

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

Nr. 3 Grønnstruktur – pbl §12-5.3

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

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

Naturformål	LNFN
Friluftsmål	LNFF
Naturvern	LNFNV1 og 2

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

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

Hensynssoner – pbl 12-6

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



1.3 Hensikten med reguleringsplanen

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

Planen er utarbeidet for å legge til rette for:

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

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

2. FELLESEBESTEMMELSER

2.1. Arealbruk og utforming i planområdet

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

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

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

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



PORSGRUNN KOMMUNE

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

2.2. Rekkfølgekrav

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

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

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



PORSGRUNN KOMMUNE

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

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

Liste over områder med rekkefølgekrav om detaljreguleringsplan:

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

2. Rekkefølgekrav før det kan gis brukstillatelse:

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



PORSGRUNN KOMMUNE

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

2.3. Dokumentasjonskrav

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

Landskap

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

Tekniske planer

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



PORSGRUNN KOMMUNE

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

Barn og unge

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

Universell utforming

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

Geoteknikk og flom

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

Område- og bygningsvern

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

Naturvern

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

Strandsonen og områder i vann

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

2.4 Båndlegging etter lov om kulturminner

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

2.5 Elektromagnetiske felt

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

2.6 Energiforsyning

Ny bebyggelse med BRA over 500m² skal ha vannbåret varmesystem som primær energikilde for oppvarming.



2.7. Radon

Det skal gjøres tiltak i bygninger som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som skal brukes til varig opphold ikke overstiger 200Bq/m³. Dokumentasjon av eventuelle tiltak skal legges fram før det gis igangsettingstillatelse.

2.8. Flomsikring

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

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

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

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

2.9. Grønnstruktur

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

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

2.10. Vegetasjon - trær

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

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

2.11. Universell utforming (UU)

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

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



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

2.12. Arealer for lek og opphold

1. For nye boliger i planområdet skal det opparbeides nødvendige felles leke- og oppholdsplasser.
2. For nye boliger innenfor områder avsatt til Frittliggende boligbebyggelse BF, skal areal for lek løses i områder avsatt til lek og/eller nærmiljøplasser.

Krav i gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel mht. dimensjonering av m² lekeareal / bolig i for byggeområde boliger skal legges til grunn for videre prosjektering av boliger:

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

- min. 35 m² egnete lekearealer i felles- eller friområder
 - for eneboliger - min. 200 m² uteoppholdsareal, hvor minst et areal på 10x15 m skal være sammenhengende
 - for kjedehus, 2 boligenheters hus, rekkehus – min 100 m² uteoppholdsareal, hvor minst et areal på 7x9 m skal være sammenhengende for hver enhet
 - for blokk – min 30 m² i felles uteoppholdsareal
 - leke- og oppholdsarealene skal ligge på bakkeplan og opparbeides samtidig med boligene - arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig
3. For øvrige områder avsatt til bolig, enten i form av konsentrert boligbebyggelse, blokkbebyggelse eller boligbebyggelse i tilknytning til annet byggeformål, kan lekearealer tillates opparbeidet i gårdsrom, takterrasser, grøntarealer, gatetun og på torg. Dette må da vises i detaljreguleringsplan. Krav i gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel mht. dimensjonering av m² lekeareal / bolig i senterområder skal legges til grunn for videre prosjektering av boliger:

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

- Min. 25 m² til felles leke- og rekreasjonsareal.
- Min. 6 m² uteoppholdsareal på balkong, evt. 5 m² uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Min. 30 % av uteoppholdsarealene skal være opparbeidet som sammenhengende grøntareal.

2.13. Parkering

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

1. **For forretnings- og kontorvirksomhet** tillates maksimalt 1,25 p-plasser pr. 100m² gulvflate. Minimum 5% av p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-parkering).
For boliger tillates bygging av maksimalt 1 p-plass/bolig og 0,5 gjesteplass/bolig. Boliger og virksomheter kan opparbeide nødvendige p-plasser utenfor eget byggeområde.

2. **Boliger i senterområder, blokkbebyggelse og byggeområde for konsentrert eneboliger:**

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

- maks 1 biloppstillingsplass, fortrinnsvis i parkeringsanlegg
- gjesteparkering på offentlig parkeringsområde
- 2 sykkelparkeringsplasser

I boligprosjekt:

- minst 5-10 % parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-parkering).
- minst 50 % av boligene være utformet etter prinsipper for tilgjengelighet for alle (universell utforming)



3. Bygeområder for frittliggende boliger.

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

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

I boligprosjekt:

- garasje/uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde - hvis annet ikke fremgår av plan, kan garasje/uthus med inntil 50m² BYA med maksimal mønehøyde på 5m plasseres inntil 1m fra nabo.

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

REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1. Fellesbestemmelser for områder avsatt til Boligbebyggelse

▪ Plassering og utnytting

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

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

▪ Utforming

Det er utarbeidet en egen bygningsveileder for planområdet.

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

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

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

3.1.2. Områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse BF

▪ Arealbruk

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

▪ Parkering

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

• Miljøstasjon

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



3.1.3. Områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse BK

▪ Arealbruk

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

▪ Lekearealer

Innenfor hvert byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse skal det sikres nok areal avsatt til nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være på minst 25 m² og ha et areal på minst 10m² per boenhet. Områder som ligger i nær tilknytning til hverandre kan ha felles nærlekeplass dersom avstanden til lekeplassen er maks 100m fra alle boenhetene. Dette gjelder for eksempel for områdene BK91 og BK92.

▪ Parkering

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

• Miljøstasjon

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

• Adkomst til boligområde BF 81

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

3.1.4. Områder avsatt til blokkbebyggelse BB56 og BB72

▪ Arealbruk

Områdene skal brukes til blokkbebyggelse med tilhørende garasjer og boder.

▪ Utforming

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

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

▪ Lekearealer

Innenfor område BB56 ved Myrvangata skal det sikres nok areal avsatt til nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være på minst 25 m² og ha et areal på minst 10m² per boenhet. Avstanden til lekeplassen skal være maks 100m fra alle boenhetene.

Innenfor område BB72 ved Bakkedammen skal det sikres nok areal avsatt til nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være på minst 25 m² og ha et areal på minst 10m² per boenhet. Avstanden til lekeplassen skal være maks 100m fra alle boenhetene. Lekearealer tilhørende BB72 kan løses delvis i lekeplass Lek 7. Det må da sikres gode vilkår for barns lek og ferdsel i området mellom blokkas hovedutgang og lekeplassen Lek 7.



▪ *Parkering*

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

• *Miljøstasjon*

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

3.1.5. Garasjeanlegg for bolig BG83

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

3.1.6. Sentrumsformål S1 – S4

1. *Arealbruk Sentrumsformål S1– S4*

Områdene skal benyttes til sentrumsbebyggelse omkring Gunnigata.

2. *Arealbruk Sentrumsformål S4 – S11*

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

3. *Arealbruk Sentrumsformål S7*

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

4. *Utforming Sentrumsformål S1– S3*

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

5. *Utforming Sentrumsformål S4 – S11*

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

6. *Lekearealer*

Det skal sikres nok areal avsatt til nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være på minst 25 m² og ha et areal på minst 10m² per boenhet. Avstanden til lekeplassen skal være maks 100m fra alle boenhetene.

7. *Parkering*

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

3.1.7. Offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage BH1

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



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

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

3.1.9. Næringsbebyggelse N1 - N2

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

3.1.10. Næringsbebyggelse annen næring AN1

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

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

3.1.11. Nærmiljøanlegg NMA1

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

3.1.12. Nærmiljøanlegg NMA2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

3.1.20. Kombinert formål for boligbebyggelse og næring AB2

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

3.1.21. Kombinert formål for boligbebyggelse og næring AB3

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

3.1.22. Kombinert sentrum og VA-anlegg AB4

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

3.1.23. Kombinert kontor og idrett AB5

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

3.1.24. Kombinert frittliggende småhusbebyggelse og vegetasjonsskjerm AB6

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

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12 - 5.2

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

3.2.1 Kjøreveg KV

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

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

3.2.2 Kollektiv holdeplass/bussholdeplass KH

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



3.2.3 Kombinert formål KFS1 gang/sykkelveg, kollektivanlegg, annen veggrunn, parkering og båttopplag, Kombinert formål KFS2 gang/sykkelveg, kollektivanlegg, annen veggrunn og parkering og Kombinert formål KFS3 annen veggrunn, parkering og kollektivanlegg

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

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

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

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal AVG

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

3.3 Grønnstruktur – pbl §12-5.3

3.3.1 Naturområde GN

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

3.3.2 Turdrag TD

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

3.3.3 Turvei TV

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

3.3.4 Friområde badeplass BP

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

3.3.5 Park P

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

3.3.6 Vegetasjonsskjerm VS

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



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

3.4.1 Fareled FE1 - FE3

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

3.4.2 Kombinert formål småbåthavn, boligbebyggelse og næring ASV1

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

3.4.3 Kombinert formål småbåthavn, boligbebyggelse, næring og turveg ASV2

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

3.4.4 Kombinert formål småbåthavn og turveg ASV3

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

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

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

3.4.6 Friluftsområde med tilhørende strandsone og turveg ASV6

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

3.5 Hensynssoner – pbl 12-6

3.5.1 Sikringssone a1, frisikt H-140

I frisiktsoner skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5m over tilstøtende vegbane.

Dimensjonerende hastighet på Herøyavegen er 50km/t

Dimensjonerende hastighet i Fjordgata er 40 km/t

Dimensjonerende hastighet på alle øvrige veger innenfor planområdet er 30km/t

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

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

3.5.3 Hensynssone c landskap H-550

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

3.5.4 Hensynssone c bevaring naturmiljø H-560

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

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

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

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

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



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

3.5.5 Hensynssone c bevaring kulturmiljø H-570

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

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

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

Gbnr 55/102 – Myrvanggata 18

Gbnr 55/87 – Myrvanggata 14

Gbnr 55/108 – Gunneklevgata 2

Gbnr 56/351 – Myragata 28

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

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

Gbnr 56/403 – Snorresgate 1, Herøyahuset

Gbnr 56/417 – Fogtegata 22, Fogteplassen

Gbnr 56/3 – Kirkeåsvegn 9, Rødningen

Gbnr 56/362 – Haraldsgate 14, Herøya kirke

Gbnr 55/153 – Sam Eydesgate 7

Gbnr 55/466 – Bekkegata 46, Hybelhuset

Gbnr 56/347 – Torggata 39

Gbnr 56/197 – Frierbakken 1

Gbnr 55/80 - Solhøgdsvegen 4

Gbnr 55/109 – Odinsgate 8

Gbnr 57/3 - Urds gate 11, Solhaug

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

Hensynssone c bevaring kulturmiljø_28 – Aksen mellom kirken og byggeområde AB2 ved Frierfjorden. Veistrekket som ligger under hensynssonen holdes åpent jf pbl 12.7-2. Trerekke langs veien i aksen skal anlegges. Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal med sin utforming, byggets plassering og byggehøyder forholde seg til beliggenheten i eller nær aksen slik at ikke silhuettvirkningen fra Kirken og grøntdraget Kirkeåsen brytes. Ny bebyggelse skal ikke virke skjemmende på eksisterende bygg i eller omkring aksen.

3.5.6 Båndleggingssone d etter lov om naturvern H-720

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

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

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



3.5.7 Båndleggingszone d etter lov om kulturminner H-730

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

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

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



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP 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”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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


Retts 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 renoveret 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 eiendoms-megler. 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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ubebygdt tomt - Buchas veg
3937 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 401 91 919
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

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