PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

HERØYAVEGEN 102C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Herøyavegen 102 C, 3936 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 55, bnr. 13, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-2969 **Referansenummer:** LD1814

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig ombygget og tilbygget til leilighetsbygg på 1990 tallet. Inneholder i dag 3 leiligheter. Beskrevne leilighet ligger i den eldre delen og har areal over tre. Nåværende eier kjøpte boligen i 2011.
Grunnmur i betong og gråstein mur etablert på løsmasser.
Yttervegger i tradisjonelt reisverk/bindingsverk tekket utvendig med liggende og stående trepanel. Boligens vinduer består av to -lags isolerglass. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag.
Plassbygget takstoler med sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.
Innvendige overflater består av belegg og laminat på gulvflater. Malt strie, panel og MDF panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Våtrom med belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.
Leiligheten inneholder entre, gang , kjøkken, stue og bad i 1.etasje. Gang, kjøkken, stue, bad og soverom og sove alkove i 2.etasje. Boder og eldre bad i kjeller.
Leiligheten fremstår med betydelig behov for oppgraderinger
Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1928

UTVENDIG Gå til side

Taktekket består av krum betong takstein skiftet ca. 1980 tallet.
Undertak med over og underligger og rupanel med papp membran.
Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen.
Taktekke med høy alder og utgått levetid. Omleging av takke bør beregnes innen 5 til15 år.
Takrenner i lakkert stål. Nedløp ført til terreng.
Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og bindingsverk. Utvendig tekket med liggende og stående stående trepanel fra 1980 tallet. Utvendig belistning rundt dører og vinduer.
Med tanke på byggeår er konstruksjonen ikke isolert i hulrom.
Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har stedvis noe vær slitasje. Spesielt sørvegg. Fasader med behov for vask og overflatebehandling.
TG 2 på grunn av alder og slitasje.

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg.
Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Adkomst til loftsrom fra gang. Konstruksjonen er begrenset kontrollert i skråhimlger som er en lukket konstruksjon.
Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Obs på alder og skjevheter.
Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggs isolerer loft som ett energisparende tiltak. Loftsluke må etableres.

Vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1975, 1990 og 2012. Rammer og karmer i malt trevirke.
Eldre vinduer fra 1970 tallet og 1990 med behov for utskiftning.
Nyere isolerglass fra 2012 i funksjonell stand.
Hoveddør til felles gang defekt med knust glass. Utskiftninger må beregnes.
Boligen har etablert terrasse med adkomst fra stue/kjøkken.
Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Terrasse er opphengt i vegg og bærende på pilarer i front.
Terrasse med store avvik på overflater. Rekkverk defekt mot sør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater tekket med belegg og laminat. Veggflater med tapetserte flater på plater og malt MDF panel. Himlinger i malte plater og belegg. Bad har belegg og fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Overflater generelt lite oppgradert de senere år og fremstår med behov for tiltak.
Spesielt overflater i 1.etasje fremstår defekt/ødelagt.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag.
Etasjeskille med synlig avvik på overflater.
Etasjeskille er ikke bygget i henhold til dagens krav til brann og lydskille.
Pipe oppført i murt teglstein. Vedovn etablert i stue.
Rom under terreng består av boder og eldre vaskerom. Synlig salt utslag og fukt skjolder i murverk. Etablert bad og trevirke på vegger må strippes for trevirke. Rom kun funksjonell til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må omfattende tiltak beregnes.
Trapp i malt trevirke. Belegg i trinn. Malt rekkverk. Trapp til kjeller i trevirke. Trapper mangler forskriftsmessig rekkverk.
Innvendige dører består av heltre fyllingsdører. Karmer i trevirke. Stedvis justeringer må beregnes. Stor slitasje på dører fra entre til 1.etasje og 2,etasje. Utskiftninger må beregnes.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad i 2.etasje har etablert belegg på gulvflater og baderomsplater på veggflater.
Det er montert gulvmontert toalett, badekar med dusjmulighet og innredning med servant. Ventilasjon er ikke etablert. Sluk i PVC/Plast. Bad oppgradert på overflater og utstyr 2012.
TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år). Potensielle kjøpere bør beregnes oppgradering av våtrom.
Hulltagning ikke foretatt. Vegger i plank. Hulltagning er ikke mulig.

Bad
Bad i 1.etasje har etablert belegg på gulvflater og baderomsplater på veggflater.
Det er montert gulvmontert toalett, dusjnisje og innredning med heldekkende servant. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk i PVC/Plast. Bad oppgradert på overflater og utstyr 1990 tallet. Renovert 2012.
Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkantt etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Gulvflater tekket med vinylbelegg. Sluk i plast/PVC.

Beskrivelse av eiendommen

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert noen unormale fuktverdier i gulvflater. Fuktskade registrert i våtsone dusjnisje i våtromsplater.

Bad
Etablert bad i kjeller må beregnes revet. Store fuktskader og defekt utstyr.
Våtrommet må beregnes revet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre profilerte dør og skuffronter type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ikke etablert. Kjøkkeninnredning med synlig slitasje på dør og skuffronter. Avtrekk over kokemuligheter bør etableres.

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med hvite profilerte dør og skuffronter type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Kjøkkeninnredning med synlig skader og slitasje på dør og skuffronter.
Utskiftning må beregnes.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak.
VV tank på 200 liter etablert i kryperom. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer.
VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra 1980 tallet.
63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-skap etablert i 2.etasje. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt registrert løse ledninger og mangler.
Tiltak må beregnes når overflater, kjøkken og våtrom oppgraderes.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.
Utvendig drenering av ukjent alder. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser. Drenering fra byggeår. Boligen er etablert på oppfylte stein masser. Synlig fuktskjolder og saltutslag i kjeller/murverk.
Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Rom funksjonell til lagring.
Grunnmur oppført i betong med sparestein. Ingen tegn til store sprekker var visuelt synlig på de deler som visuelt var synlig.
Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng rundt boligen er skrånende.
Vann og avløpsrør skiftet antatt på 1990 tallet. Synlig inntaksledning i PEL. PLast avløpsrør synlig i kjeller. Ukjent om vann og avløpsrør er skiftet helt ut til kommunalt nett. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Brann og lydskille er ikke utført etter dagens krav. Radonmålinger bør utføres. El-anlegg må beregnes oppgradert/sjekket.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

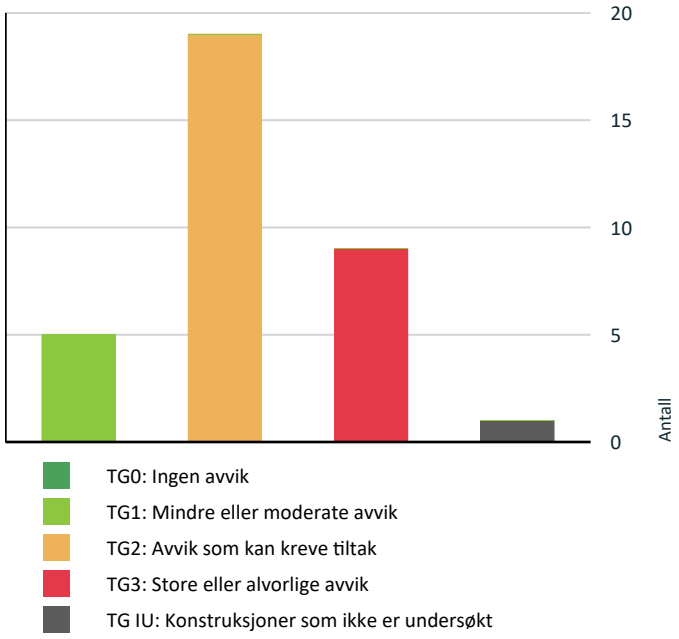
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

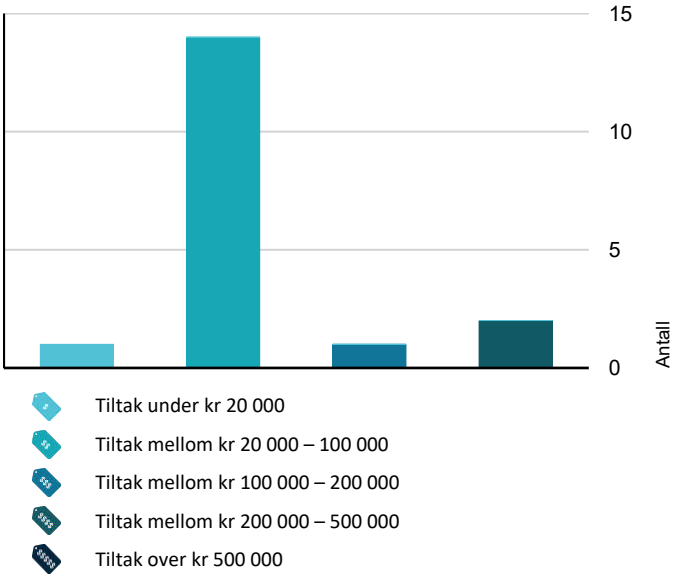
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1928

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av krum betong takstein skiftet ca. 1980 tallet.
Undertak med over og underligger og rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen.
Taktekke med høy alder og utgått levetid. Omleging av takke bør beregnes innen 5 til15 år.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Omlegging av taktekke må beregnes innen 5 til 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i lakkert stål. Nedløp ført til terreng.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og bindingsverk.
Utvendig tekket med liggende og stående stående trepanel fra 1980 tallet. Utvendig belistning rundt dører og vinduer.
Med tanke på byggeår er konstruksjonen ikke isolert i hulrom.
Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har stedvis noe vær slitasje. Spesielt sørvegg. Fasader med behov for vask og overflatebehandling.
TG 2 på grunn av alder og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg.
Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Adkomst til loftsrom fra gang. Konstruksjonen er begrenset kontrollert i skråhimlger som er en lukket konstruksjon.
Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Obs på alder og skjevheter.
Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggs isolerer loft som ett energisparende tiltak. Loftsluke må etableres.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

TG 2 på grunn av alder og mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Loft bør isoleres som et energisparende tiltak. Obs på skjevheter og elde.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1975, 1990 og 2012. Rammer og karmer i malt trevirke.
Eldre vinduer fra 1970 tallet og 1990 med behov for utskiftning. Nyere isolerglass fra 2012 i funksjonell stand.

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Eldre isolerglass vinduer må beregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Defektt vindu.

Tilstandsrapport

TG 3 Dører

Hoveddør til felles gang defekt med knust glass. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Dører med store skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entredører må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasse med adkomst fra stue/kjøkken. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse er opphengt i vegg og bærende på pilarer i front.
Terrasse med store avvik på overflater. Rekkverk defekt mot sør.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Skader på rekkverk og store avvik på overflater.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Tiltak må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulvflater tekket med belegg og laminat. Veggflater med tapetserte flater på plater og malt MDF panel. Himlinger i malte plater og belegg. Bad har belegg og fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.
Overflater generelt lite oppgradert de senere år og fremstår med behov for tiltak.
Spesielt overflater i 1.etasje fremstår defekt/ødelagt.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Synlig slitasje og skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgradering av overflater må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skade i belegg.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag. Etasjeskille med synlig avvik på overflater.
Etasjeskille er ikke bygget i henhold til dagens krav til brann og lydskille.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Vedovn etablert i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innsetning av nytt innvendig pipeløp bør beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av boder og eldre vaskerom. Synlig salt utslag og fukt skjolder i murverk. Etablert bad og trevirke på vegger må strippes for trevirke. Rom kun funksjonell til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må omfattende tiltak beregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Synlig fukt i murverk.

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

Organisk trevirke må fjernes der det er i kontakt med trevirke. Fare for utvikling av råteskader.





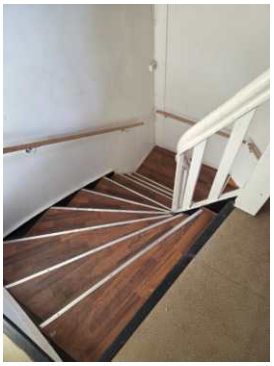
TG 2 Innvendige trapper

Trapp i malt trevirke. Belegg i trinn. Malt rekkverk. Trapp til kjeller i trevirke. Trapper mangler forskriftsmessig rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av heltre fyllingsdører. Karmer i trevirke. Stedvis justeringer må beregnes. Stor slitasje på dører fra entre til 1.etasje og 2,etasje. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Stedvis utskiftning av dører må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2.etasje har etablert belegg på gulvflater og baderomsplater på veggflater.
Det er montert gulvmontert toalett, badekar med dusjmulighet og innredning med servant. Ventilasjon er ikke etablert. Sluk i PVC/Plast.
Bad oppgradert på overflater og utstyr 2012.
TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år). Potensielle kjøpere bør beregnes oppgradering av våtrom.

Årstall: 2012

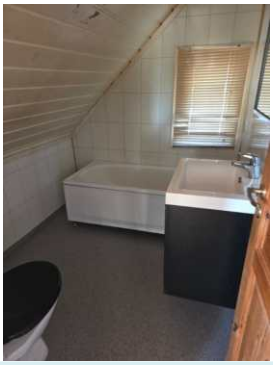
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bad må beregnes oppgradert etter dagens krav. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider må etableres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning ikke foretatt. Vegger i plank. Hulltagning er ikke mulig.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har etablert belegg på gulvflater og baderomsplater på veggflater.
Det er montert gulvmontert toalett, dusjnisje og innredning med heldekkende servant. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk i PVC/Plast. Bad oppgradert på overflater og utstyr 1990 tallet. Renovert 2012.

Årstall: 1990

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling. Synlig fuktskade i våtromsplater i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av skadede plater.
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Skadet våtromsplater må utbedres. Ønskes bad brukt videre til dusjing bør tett dusjkabinett etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkantt etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater tekket med vinylbelegg. Sluk i plast/PVC.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, dusjnisje og innredning med heldekkende servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Toalett har defekt sisterne. Dusj armatur med lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toalett må beregnes skiftet. Dusj armatur med synlig lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert noen unormale fuktverdier i gulvflater. Fuktskade registrert i våtsone dusjnisje i våtromsplater.

Vurdering av avvik:
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Fuktskade i dusjnisje må beregnes utbedret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Etablert bad i kjeller må beregnes revet. Store fuktskader og defekt utstyr.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet må beregnes revet.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre profilerte dør og skuffronter type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ikke etablert. Kjøkkeninnredning med synlig slitasje på dør og skuffronter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter bør etableres.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte dør og skuffronter type Sigdal.
Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Kjøkkeninnredning med synlig skader og slitasje på dør og skuffronter.
Utskiftning må beregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Innredning må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avtrekksvifte med synlig skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak.
VV tank på 200 liter etablert i kryperom. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 2 på grunn av alder.

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

Utskiftninger må beregnes når kjøkken og våtrom oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra 1980 tallet.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-skap etablert i 2.etasje. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt registrert løse ledninger og mangler.
Tiltak må beregnes når overflater, kjøkken og våtrom oppgraderes.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El-anlegg må sjekkes av fagperson/elektriker.

Generell kommentar

Tiltak må beregnes når overflater, bad og kjøkken oppgraderes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering av ukjent alder. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser. Drenering fra byggeår. Boligen er etablert på oppfylte stein masser. Synlig fuktskjolder og saltutslag i kjeller/murverk. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Rom funksjonell til lagring.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i betong med sparestein. Ingen tegn til store sprekker var visuelt synlig på de deler som visuelt var synlig. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør skiftet antatt på 1990 tallet. Synlig inntaksledning i PEL. PLast avløpsrør synlig i kjeller. Ukjent om vann og avløpsrør er skiftet helt ut til kommunalt nett. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Brann og lydskille er ikke utført etter dagens krav. Radonmålinger bør utføres. El-anlegg må beregnes oppgradert/sjekket.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

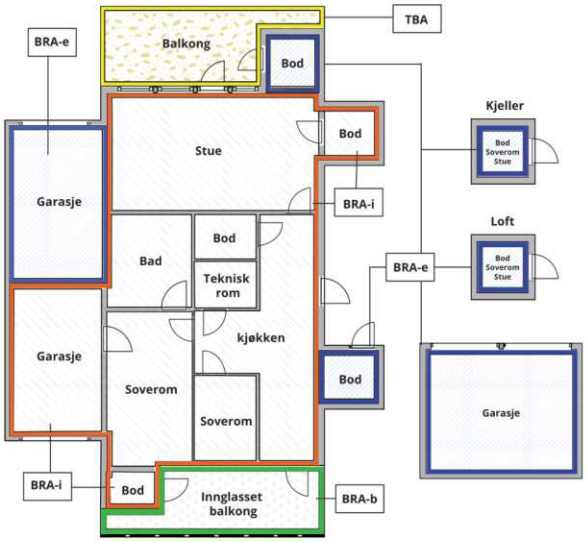
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	48			48		9	57
1.Etasje	48			48	8		48
Kjeller	48			48			48
SUM	**144**				**8**	**9**	**153**
SUM BRA	**144**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, alkove		
1.Etasje	Entré, gang 2, kjøkken, stue, bad		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	96	48
Garasje	0	0

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	55	13		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Herøyavegen 102 C

Hjemmelshaver

Brattelid Joacim, Brattelid Kathinka, Brattelid Raimon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende lags Herøyaveien i Porsgrunn kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og nærbutikk. Beskrevne eiendom inneholder 4 boenheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet leilighetsbygg. Mindre opparbeidet grøntareal. Gruset biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	06.02.2026	
3	06.02.2026	
4	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

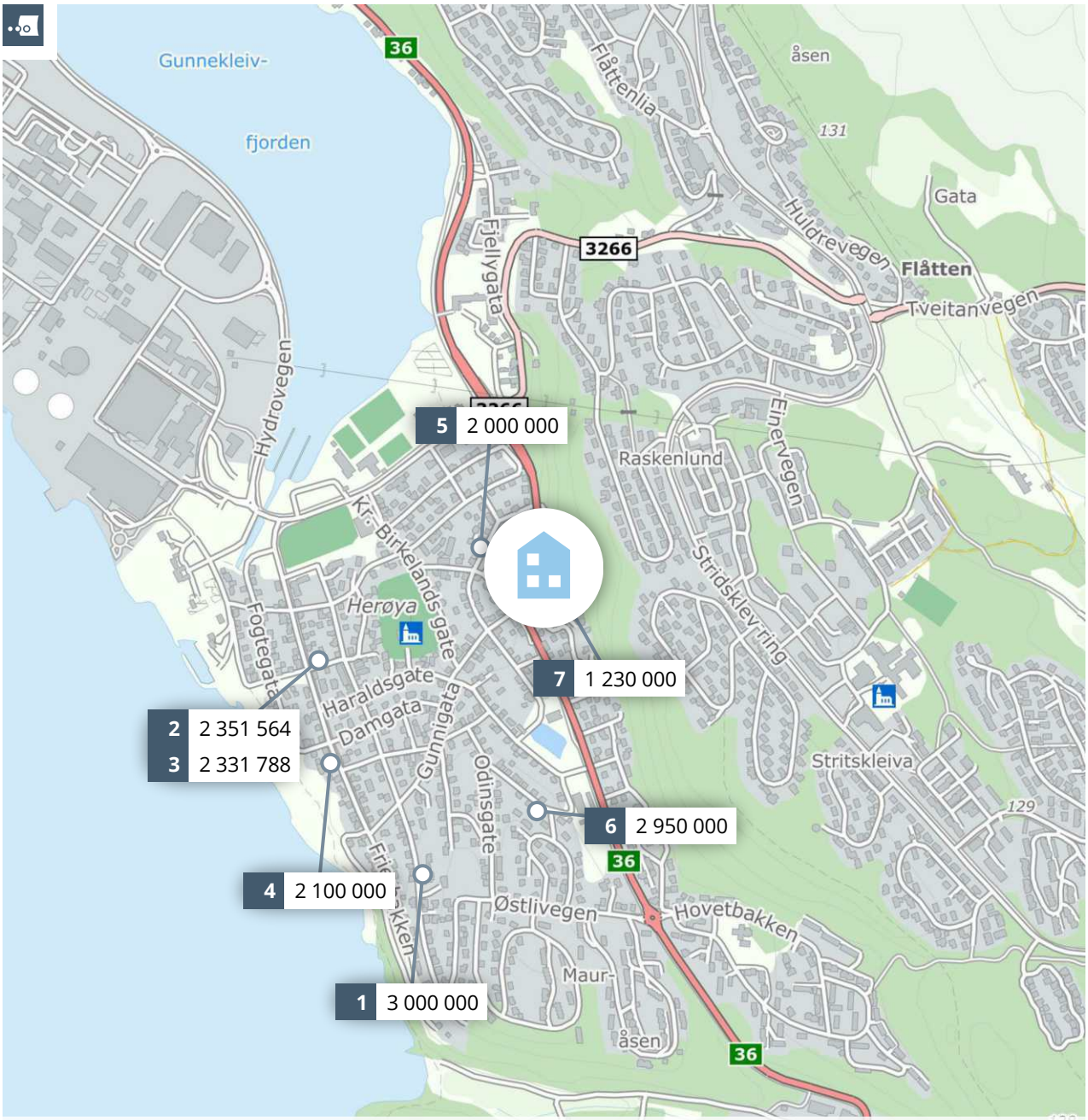
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LD1814

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

HERØYAVEGEN 102 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 03.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Lundeberg Enger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Herøyavegen 102 C, 3936 PORSGRUNN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1928

GNR 55 BNR 13 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS JORDET

Verdivurdert til

1 150 000

-	1 150 000	7 986
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	144 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1928

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Snorresgate 34 B				24.10.2025	2 990 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**30 303**
	99 m²	2009	564 m²	3 sov						
2	Torggata 18 C				08.01.2026	1 550 000	**1 525 000**	826 564	2 351 564	**28 678**
	82 m²	2008	2. etg	2 sov						
3	Torggata 18 C				03.09.2025	1 690 000	**1 650 000**	681 788	2 331 788	**30 283**
	77 m²	2008	1. etg	2 sov						
4	Torggata 35				29.01.2026	2 350 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**27 273**
	77 m²	1951	823 m²	2 sov						
5	Bekkegata 13				13.08.2025	2 250 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**15 504**
	129 m²	1954	398 m²	3 sov						
6	Frøysgate 15				05.06.2025	2 990 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**26 818**
	110 m²	1970	535 m²	2 sov						
7	Herøyavegen 102 D				16.05.2025	1 390 000	**1 230 000**	0	1 230 000	**17 083**
	72 m²	1928	1. etg	2 sov						

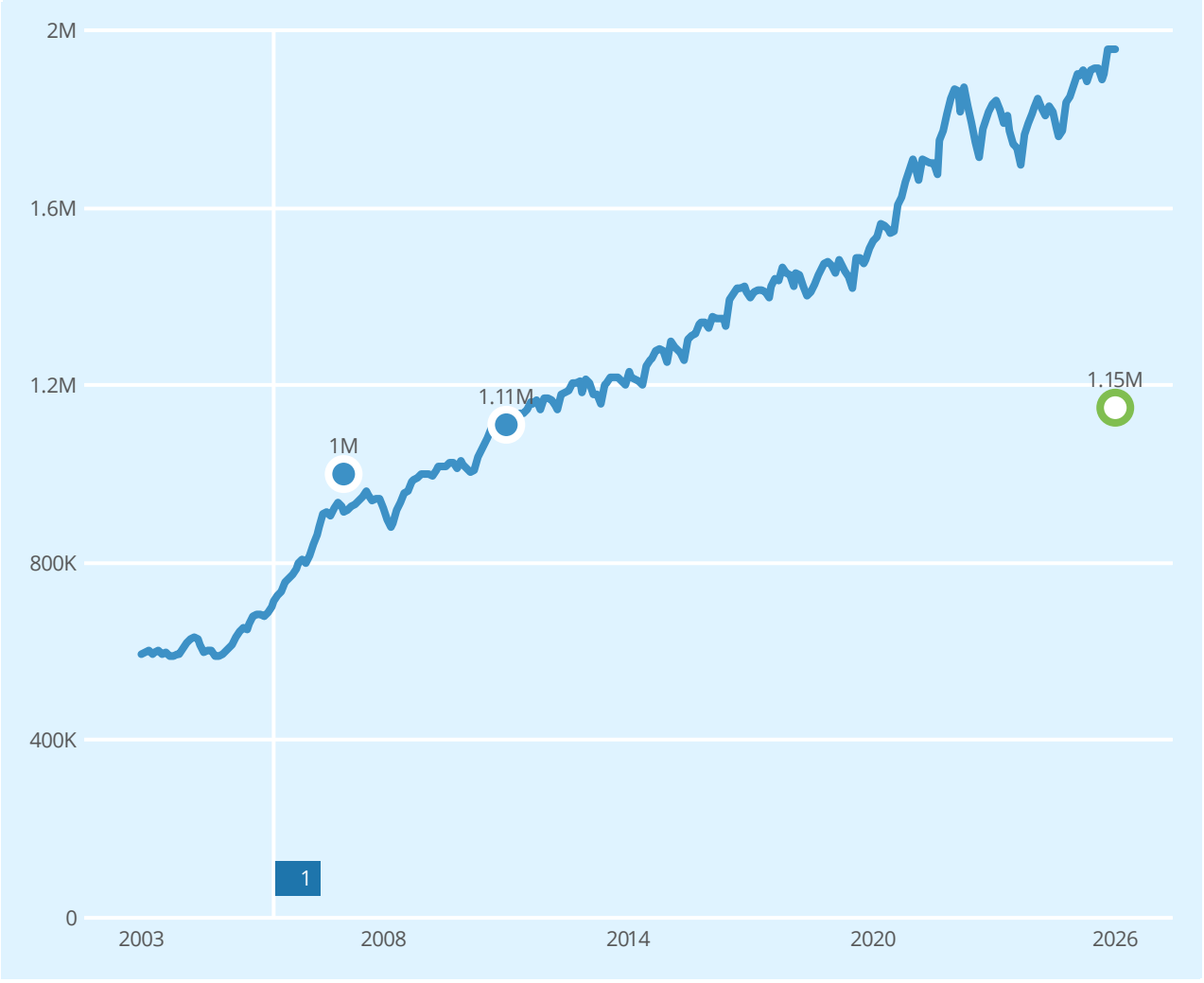
Innholdsrik bolig med oppussingsbehov

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.07.2011	06.09.2011	27.09.2011	1 150 000	1 110 000	0	1 110 000	2
21.08.2007	27.11.2007	28.11.2007	1 190 000	1 000 000	-	1 000 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppussingsbehov

Leiligheter til salgs i PORSGRUNN kommune nå

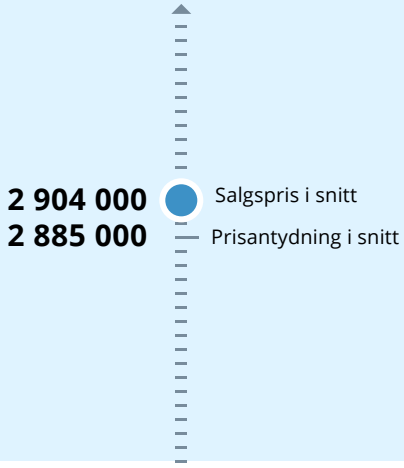
38
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

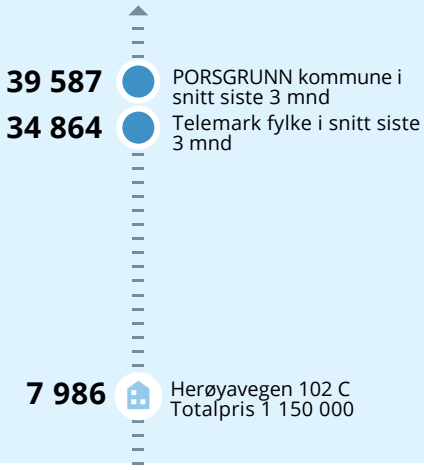
58
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260011

Selger 1 navn
Geirr Frønes

Gateadresse
Herøyavegen 102C

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3936

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jane Brattelid

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kathinka Brattelid, Joakim Brattelid og Raimond Brattelid v/ advokat Geirr Frønes (fullmektig)

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260011

Tilleggskommentar

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 forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geirr Frønes	bd8f698f788aa95d29479 d79eb486696dac2b5f4	20.01.2026 09:44:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260011

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

Herøyavegen 102C

Nabolaget Herøyaåsen/Bakke - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	6 min 4 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	8 min 5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	9 min 5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	10 min 5.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vinjesgate Linje M1, M1N, 84	1 min 0 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

BARNEHAGER

Tippen barnehage (0-5 år) 58 barn	7 min 0.7 km
Skrapeklev barnehage (0-5 år) 78 barn	14 min 1.1 km
Flåtten barnehage (1-5 år) 70 barn	22 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Herøya	6 min
Rema 1000 Herøya	8 min

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Down Town	6 min
Vitusapotek Stridsklev	5 min
Porsgrunn Vinmonopol	6 min

SPORT

Hydrohallen	7 min
Herøya idrettspark	7 min
Sats Ekspress Porsgrunn	6 min
SATS Express Porsgrunn	6 min

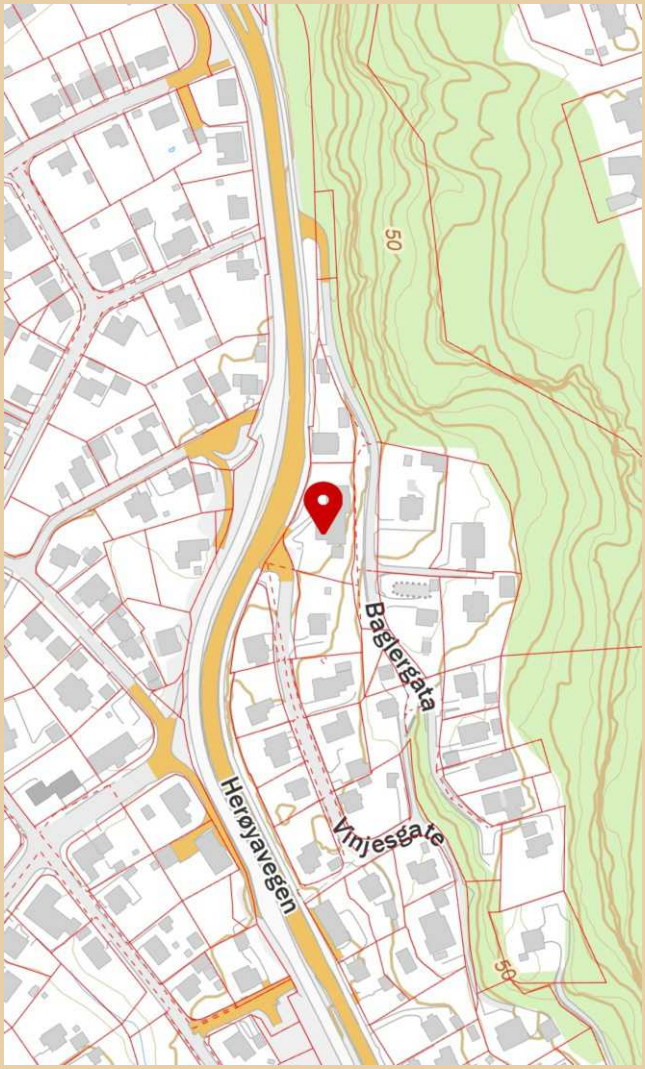
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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, båtopplag, 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 friluftsformål – pbl § 12 - 5.5

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

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

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1. Arealbruk og utforming i planområdet

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

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

Aktuell % BYA for utbyggingsområdene er vist i plankartet. Følgende byggeområder har et fortettingspotensial 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)

- 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. Rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

Liste over områder med rekkefølgekrav om detaljreguleringsplan:

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

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

- 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, belegg, beplantning, belysning og møblering. Det skal framgå av landskapsplanen hvordan universell utforming av området ivaretas heri inkludert organisering av hc-parkering.
- For alle byggeområder utenom områder for frittliggende boliger BF, områder for energianlegg EA og områder for vann- og avløpsanlegg VA skal det foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på landskapsbildet
- I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan innenfor område AB2 kreves undersøkelse med sikte på å overvåke og klargjøre virkning på det helhetlige kulturmiljø og virkning sammen med tårnet på Herøya kirke, jf pbl §12-7.12. Kirketårnet bør fremstå som det viktigste punktet i aksen.

Tekniske planer

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

- 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, orienteringshemmede og miljøhemmede. Alle uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Geoteknikk og flom

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

Område- og bygningsvern

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

Naturvern

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

Strandsonen og områder i vann

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

2.4 Båndlegging etter lov om kulturminner

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

2.5 Elektromagnetiske felt

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

2.6 Energiforsyning

Ny bebyggelse med BRA over 500m^2 skal ha vannbåret varmesystem som primær energikilde for oppvarming.

2.7. Radon

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

2.8. Flomsikring

1. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges høyere enn NGO kote +2,9.
2. Transformatorer / nettstasjoner i området skal plasseres høyere enn NGO kote +2,9. Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren.
3. Kommunen kan på gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse som har gulvnivå lavere enn ct.+2,9 på følgende betingelser:

- Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål.
- Det skal presenteres en beredskapsplan for hvordan lokaler i en flomsituasjon skal ryddes for varer og inventar – slik at skadevirkninger blir holdt på et minimum. I planen må det framgå hvilken kotehøyde (havnivå) som skal utløse beredskapstiltak. Denne kotehøyden (eller varslede kotehøyde) må avklares med kommunen. Planen må også vise hvilke metoder/rutiner man velger for å sikre en sikker varsling. Beredskapsplanen skal redegjøre for hvordan pumper og annet nødvendig utstyr skal skaffes til veie, slik at flomskader kan begrenses – og lokaler kan tømmes for flomvann på en effektiv måte.
- Det skal avklares om det kan gjennomføres risikoreduserende / flombegrensende tiltak i bygg eller tilhørende utomhusareal.
- Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere / kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren og om krav til flomberedskap. Informasjon om flomfare og krav om flomberedskap skal tinglyses som heftelse knyttet til de aktuelle 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 m^2 lekeareal / bolig i for byggeområde boliger skal legges til grunn for videre prosjektering av boliger:
   For hver ny bolig (-enhet) skal det avsettes:
   - min. 35 m^2 egnete lekearealer i felles- eller friområder
   - for eneboliger - min. 200 m^2 uteoppholdsareal, hvor minst et areal på 10x15 m skal være sammenhengende
   - for kjedehus, 2 boligenheters hus, rekkehus – min 100 m^2 uteoppholdsareal, hvor minst et areal på 7x9 m skal være sammenhengende for hver enhet
   - for blokk – min 30 m^2 i felles uteoppholdsareal
   - leke- og oppholdsarealene skal ligge på bakkeplan og opparbeides samtidig med boligene - arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig
3. For øvrige områder avsatt til bolig, enten i form av konsentrert boligbebyggelse, blokkbebyggelse eller boligbebyggelse i tilknytning til annet byggeformål, kan lekearealer tillates opparbeidet i gårdsrom, takterrasser, grøntarealer, gatetun og på torg. Dette må da vises i detaljreguleringsplan. Krav i gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel mht. dimensjonering av m^2 lekeareal / bolig i senterområder skal legges til grunn for videre prosjektering av boliger:
   For hver ny bolig(-enhet) skal det avsettes:
   - Min. 25 m^2 til felles leke- og rekreasjonsareal.
   - Min. 6 m^2 uteoppholdsareal på balkong, evt. 5 m^2 uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Min. 30 % av uteoppholdsarealene skal være opparbeidet som sammenhengende grøntareal.

2.13. Parkering

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

1. **For forretnings- og kontorvirksomhet** tillates maksimalt 1,25 p-plasser pr. 100m^2 gulvflate. Minimum 5% av p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-parkering).
   For boliger tillates bygging av maksimalt 1 p-plass/bolig og 0,5 gjesteplass/bolig. Boliger og virksomheter kan opparbeide nødvendige p-plasser utenfor eget byggeområde.

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

For hver ny bolig (-enhet) skal det avsettes:
- maks 1 biloppstillingsplass, fortrinnsvis i parkeringsanlegg
- gjesteparkering på offentlig parkeringsområde
- 2 sykkelparkeringsplasser

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

3. Byggeområder for frittliggende boliger.

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

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

I boligprosjekt:

- garasje/uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde - hvis annet ikke fremgår av plan, kan garasje/uthus med inntil 50m^2 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 byggeområder.

3.1.3. Områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse BK

- *Arealbruk*

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

- *Lekearealer*

Innenfor hvert byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse skal det sikres nok areal avsatt til nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være på minst 25 m^2 og ha et areal på minst 10m^2 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 trafikksikker avkjørselshåndtering i området. Ved søknad om nye tiltak innenfor BF 81 må det vises til at en utvikling ikke er til hinder for fremtidig adkomst.

3.1.4. Områder avsatt til blokkbebyggelse BB56 og BB72

- *Arealbruk*

Områdene skal brukes til blokkbebyggelse med tilhørende garasjer og boder.

- *Utforming*

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

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

- *Lekearealer*

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

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

- *Parkering*

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

- *Miljøstasjon*

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

3.1.5. Garasjeanlegg for bolig BG83

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

3.1.6. Sentrumsformål S1 – S4

1. Arealbruk Sentrumsformål S1– S4

Områdene skal benyttes til sentrumsbebyggelse omkring Gunnigata.

2. Arealbruk Sentrumsformål S4 – S11

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

3. Arealbruk Sentrumsformål S7

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

4. Utforming Sentrumsformål S1– S3

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

5. Utforming Sentrumsformål S4 – S11

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

6. Lekearealer

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

7. Parkering

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

3.1.7. Offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage BH1

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

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

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

3.1.9. Næringsbebyggelse N1 - N2

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

3.1.10. Næringsbebyggelse annen næring AN1

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

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

3.1.11. Nærmiljøanlegg NMA1

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

3.1.12. Nærmiljøanlegg NMA2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.20. Kombinert formål for boligbebyggelse og næring AB2

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

3.1.21. Kombinert formål for boligbebyggelse og næring AB3

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

3.1.22. Kombinert sentrum og VA-anlegg AB4

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

3.1.23. Kombinert kontor og idrett AB5

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

3.1.24. Kombinert frittliggende småhusbebyggelse og vegetasjonsskjerm AB6

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

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12 - 5.2

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

3.2.1 Kjøreveg KV

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

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

3.2.2 Kollektiv holdeplass/bussholdeplass KH

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

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

Arealene KFS1 og KFS2 skal fortrinnsvis benyttes til anlegg tilhørende undergangen nord for Klevstrandkrysset med tilhørende gang/sykkelveg, kollektivanlegg og annen veggrunn. Undergangen mellom KFS1 og KFS2 skal utformes universelt samtidig med at den skal virke innbydende og samlende 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 turvegASV6
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, taktekking, 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 0g 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 - Solhøgdvegen 4
Gbnr 55/109 – Odinsgate 8
Gbnr 57/3 - Urdsgate 11, Solhaug

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

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

3.5.6 Båndleggingssone d etter lov om naturvern H-720

Områdene Versvika Naturreservat og Skrapeklev Naturreservat har forskrift om fredning. Forskriftene til de respektive naturreservatene kan finnes her:
Versvik: http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/lf/lf/lf-19720526-0008.html
Skrapeklev: http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/lf/lf/lf-19880115-0024.html

3.5.7 Båndleggingssone d etter lov om kulturminner H-730

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

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

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

Begjæring om [1] ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Porsgrunn kommune	Doknr: 691179 Tinglyst: 31.08.2007 STATENS KARTVERK
Adresse	
Postnr. | Poststed	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 939991034 | Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
		55	13		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
090774 [redacted]	Vidar Rugtvedt	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	210	B	13				25				37				49			
2	B	72	B	14				26				38				50			
3	B	95	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 377 = nevner: 377

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
14.08.07	Vidar Rugtvedt

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☑ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Porsgrunn 14.08.07	X Vidar Bugtvedt	

Dato	Rekvirentens underskrift
14.08.07	X Vidar Bugtvedt

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
55	13			PORSGRUNN

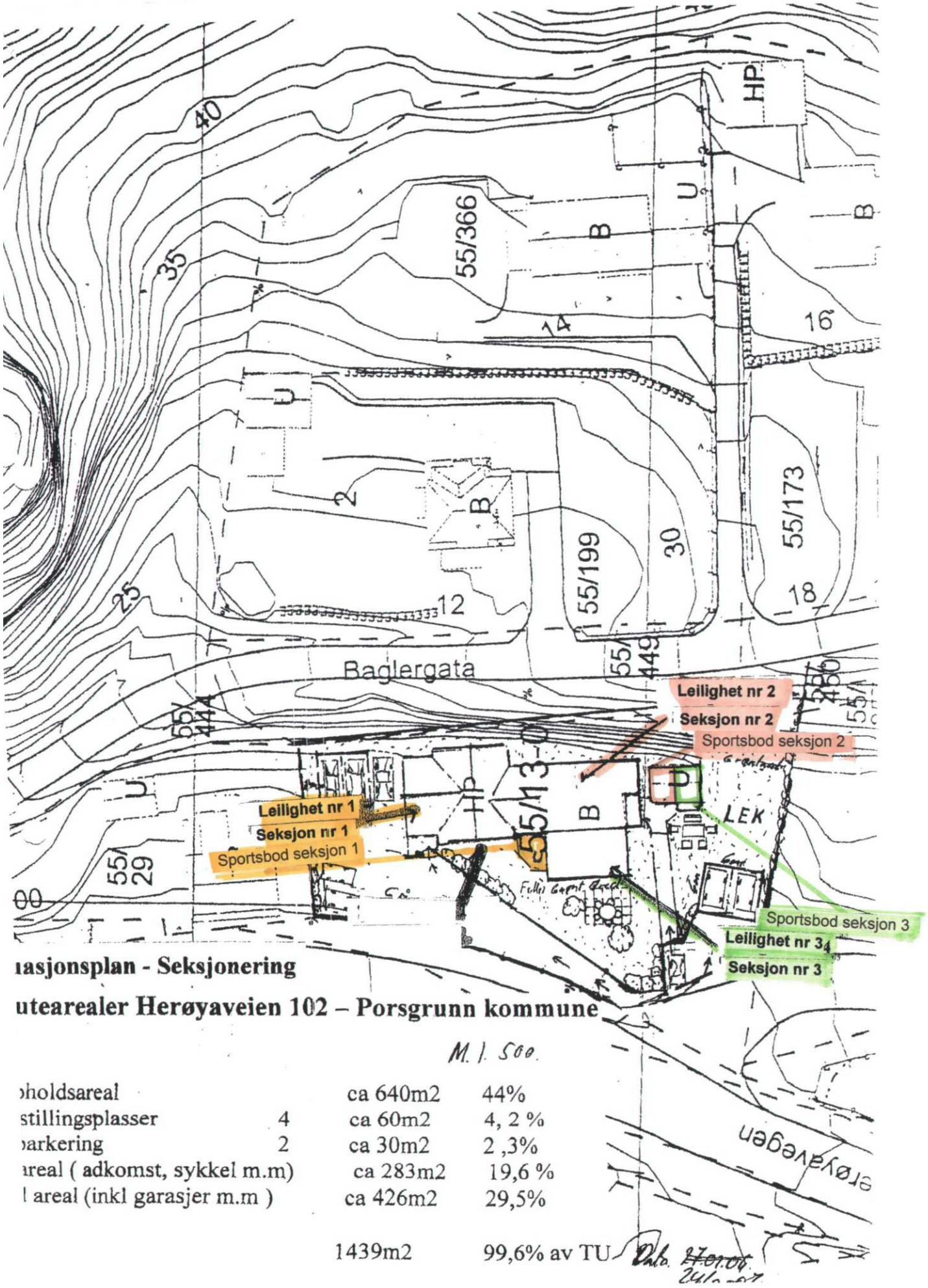
Dato	Stempel og underskrift
30.01.2008	Porsgrunn Kommune Geodata og samfunnsanalyse

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
14.08.07	X Vidar Rugtvedt



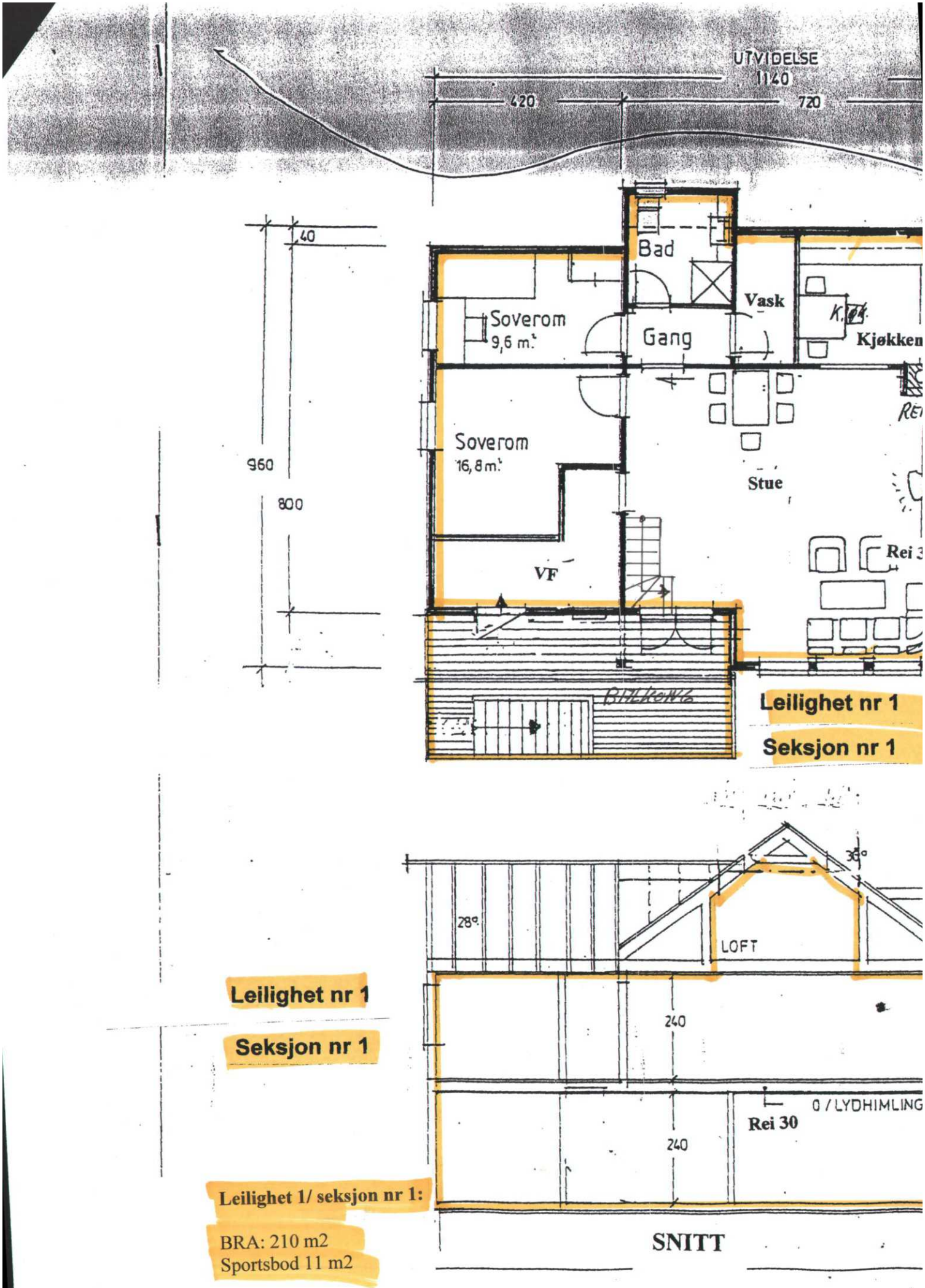
ıasjonsplan - Seksjonering

utearealer Herøyaveien 102 – Porsgrunn kommune

M. 1. 500.

ɔholdsareal		ca 640m2	44%
stillingsplasser	4	ca 60m2	4, 2 %
ɔarkering	2	ca 30m2	2 ,3%
ıreal (adkomst, sykkel m.m)		ca 283m2	19,6 %
l areal (inkl garasjer m.m)		ca 426m2	29,5%
		1439m2	99,6% av TU

Dato 27.07.06

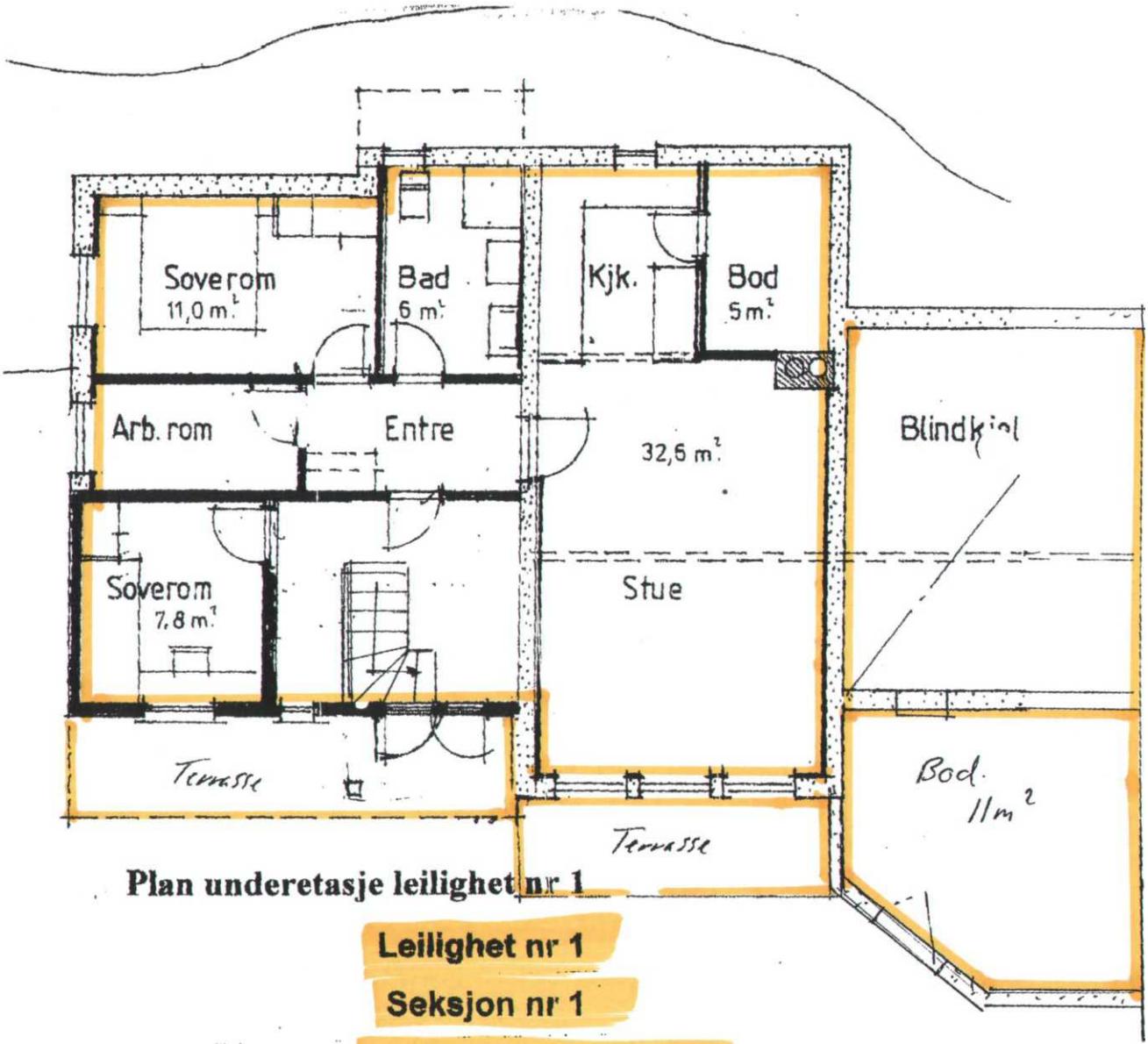


Leilighet nr 1

Seksjon nr 1

Leilighet 1/ seksjon nr 1:

BRA: 210 m2
Sportsbod 11 m2



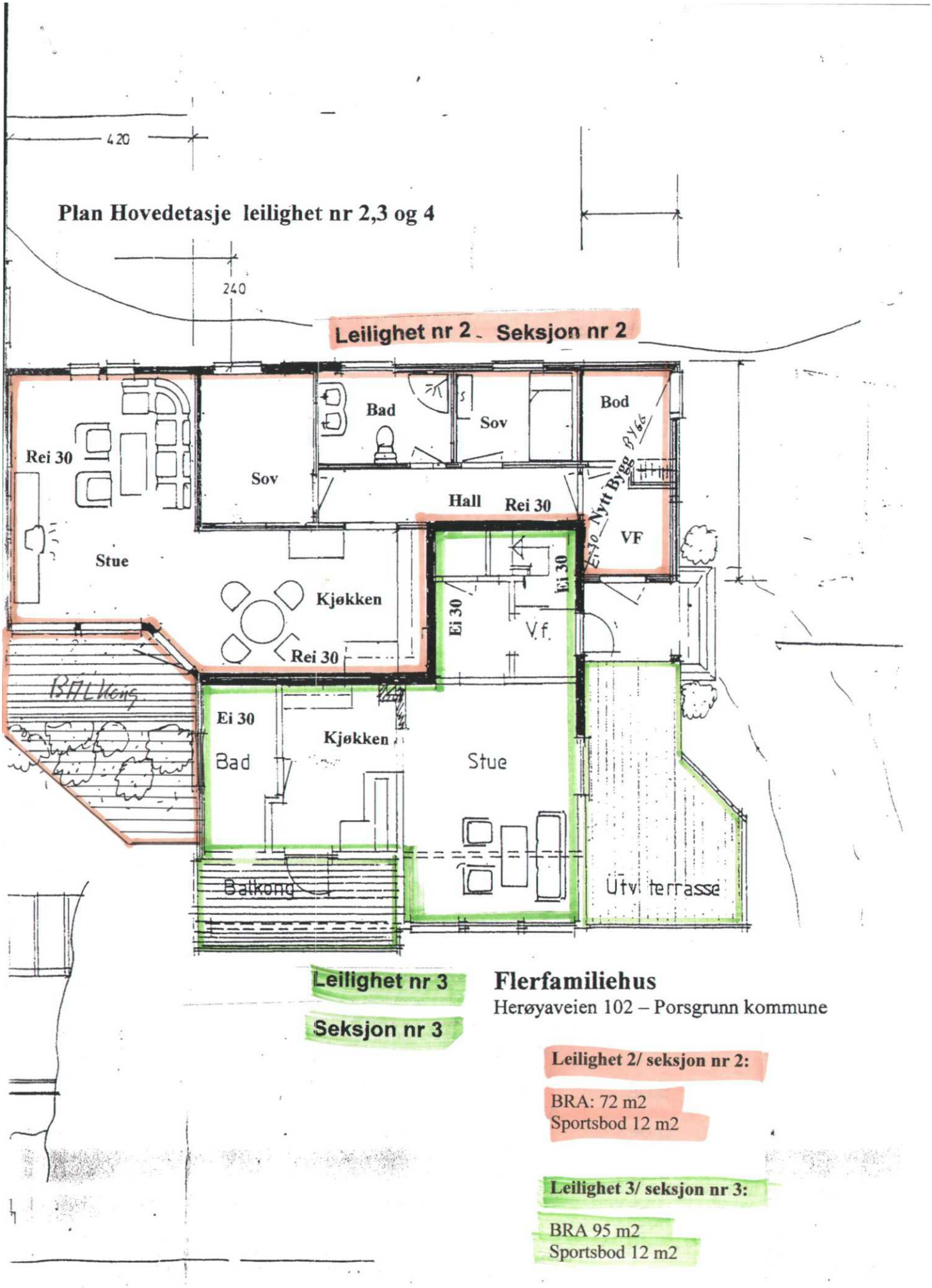
Plan underetasje leilighet nr 1

Leilighet nr 1

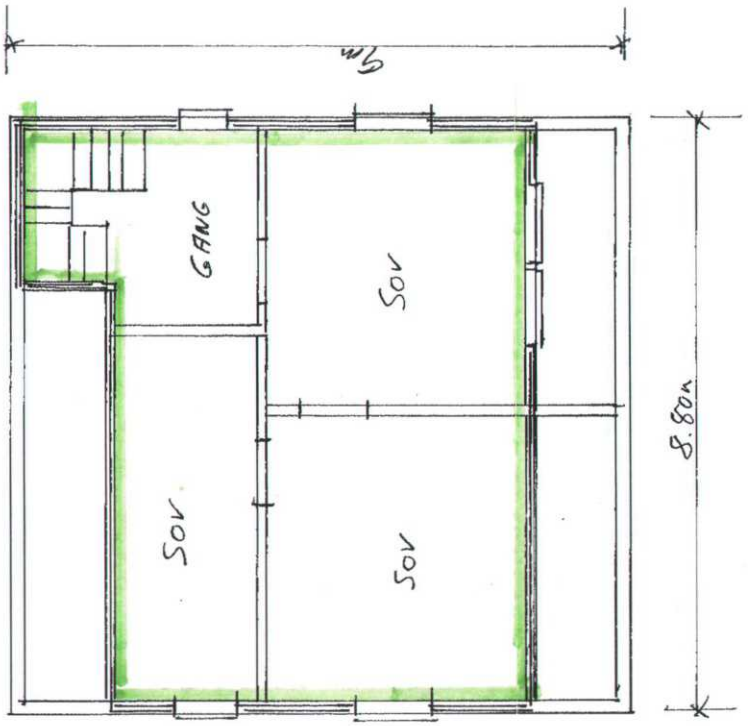
Seksjon nr 1

Sportsbod seksjon 1

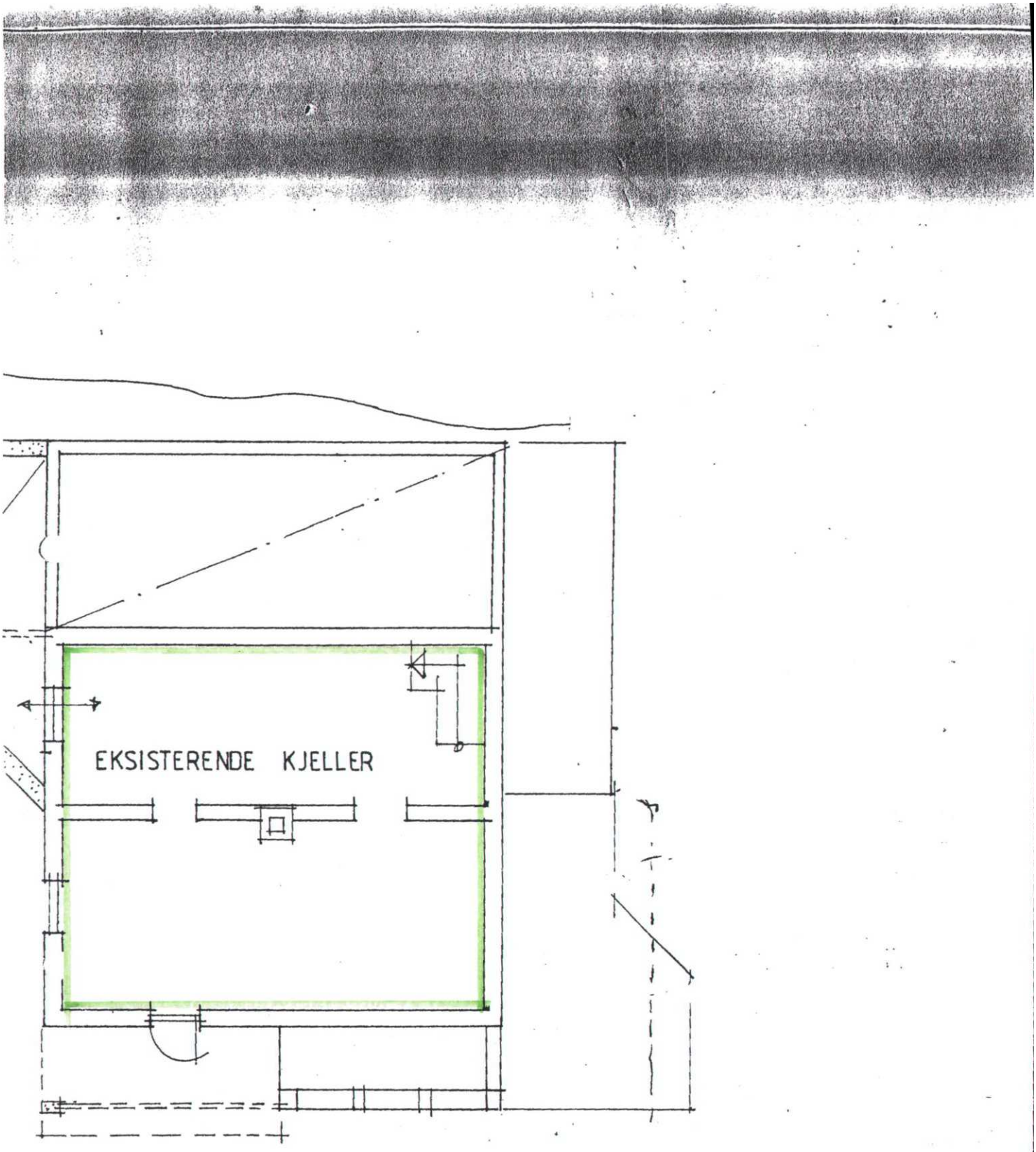
P


420
240
Plan Hovedetasje leilighet nr 2,3 og 4
Leilighet nr 2 . Seksjon nr 2
Bad
Sov
Bod
Rei 30
Sov
Hall
Rei 30
Ei 30 Nytt Bygg 8Y66
VF
Stue
Kjøkken
Ei 30
Ei 30
V.f.
Rei 30
Ei 30
Kjøkken
Bad
Stue
Balkong
Utv. terrasse
Leilighet nr 3
Seksjon nr 3
Flerfamiliehus
Herøyaveien 102 – Porsgrunn kommune
Leilighet 2/ seksjon nr 2:
BRA: 72 m2
Sportsbod 12 m2
Leilighet 3/ seksjon nr 3:
BRA 95 m2
Sportsbod 12 m2

Loftsplan.



Leilighet nr 3
Seksjon nr 3



kjeller Leilighet nr 3

Seksjon nr 3

Flerfamiliehus

Herøyaveien 102 – Porsgrunn kommune

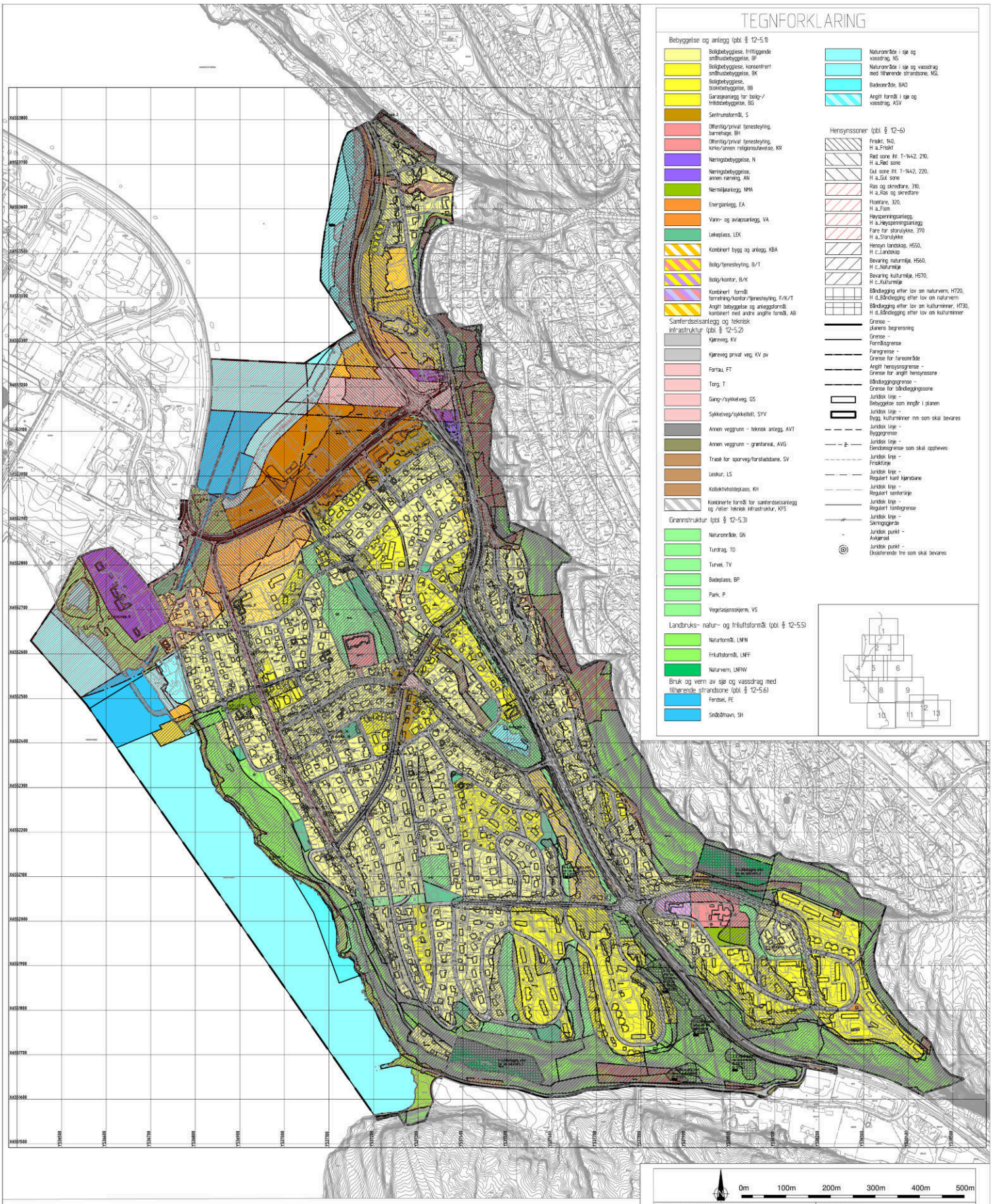
PLAN

Leil nr 1:

BYA:

BOA:

09.01.2006 M.1:100



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5.1)

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, BF
- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, BK
- Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, BB
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, BG
- Sentrumsformål, S
- Offentlig/privat tjenesteyting, barnehage, BH
- Offentlig/privat tjenesteyting, kirke/annen religionsutøvelse, KR
- Næringsbebyggelse, N
- Næringsbebyggelse, annen næring, AN
- Nærmiljøanlegg, NMA
- Energianlegg, EA
- Vann- og avløpsanlegg, VA
- Lekeplass, LEK
- Kombinert bygg og anlegg, KBA
- Bolig/tjenesteyting, B/T
- Bolig/kontor, B/K
- Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting, F/K/T
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte formål, AB

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5.2)

- Kjøreveg, KV
- Kjøreveg privat veg, KV pv
- Fortau, FT
- Torg, T
- Gang-/sykkelveg, GS
- Sykkelveg/sykkelfelt, SYV
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, AVT
- Annen veggrunn – grøntareal, AVG
- Trasé for sporveg/forstadsbane, SV
- Leskur, LS
- Kollektivholdeplass, KH
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og /eller teknisk infrastruktur, KFS

Grønnstruktur (pbl § 12-5.3)

- Naturområde, GN
- Turdrag, TD
- Turvei, TV
- Badeplass, BP
- Park, P
- Vegetasjonsskjerm, VS

Landbruks- natur- og friluftsformål (pbl § 12-5.5)

- Naturformål, LNFN
- Friluftsformål, LNFF
- Naturvern, LNFNV

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5.6)

- Ferdsel, FE
- Småbåthavn, SH
- Naturområde i sjø og vassdrag, NS
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, NSS
- Badeområde, BAD
- Angitt formål i sjø og vassdrag, ASV

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Frisikt, 140, H a_Frisikt
- Rød sone iht. T-1442, 210, H a_Rød sone
- Gul sone iht. T-1442, 220, H a_Gul sone
- Ras og skredfare, 310, H a_Ras og skredfare
- Flomfare, 320, H a_Flom
- Høyspenningsanlegg, H a_Høyspenningsanlegg
- Fare for storulykke, 370 H a_Storulykke
- Hensyn landskap, H550, H c_Landskap
- Bevaring naturmiljø, H560, H c_Naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø, H570, H c_Kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern, H720, H d_Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner, H730, H d_Båndlegging etter lov om kulturminner
- Grense – planens begrensning
- Grense – Formålsgrense
- Faregrense – Grense for fareområde
- Angitt hensynsgrense – Grense for angitt hensynssone
- Båndleggingsgrense – Grense for båndleggingssone
- Juridisk linje – Bebyggelse som inngår i planen
- Juridisk linje – Bygg, kulturminner mm som skal bevares
- Juridisk linje – Byggegrense
- Juridisk linje – Eiendomsgrense som skal oppheves
- Juridisk linje – Frisiktlinje
- Juridisk linje – Regulert kant kjørebane
- Juridisk linje – Regulert senterlinje
- Juridisk linje – Regulert formålsgrense
- Juridisk linje – Skiringsgrense
- Juridisk punkt – Avkjørsel
- Juridisk punkt – Eksisterende tre som skal bevares

0m 100m 200m 300m 400m 500m

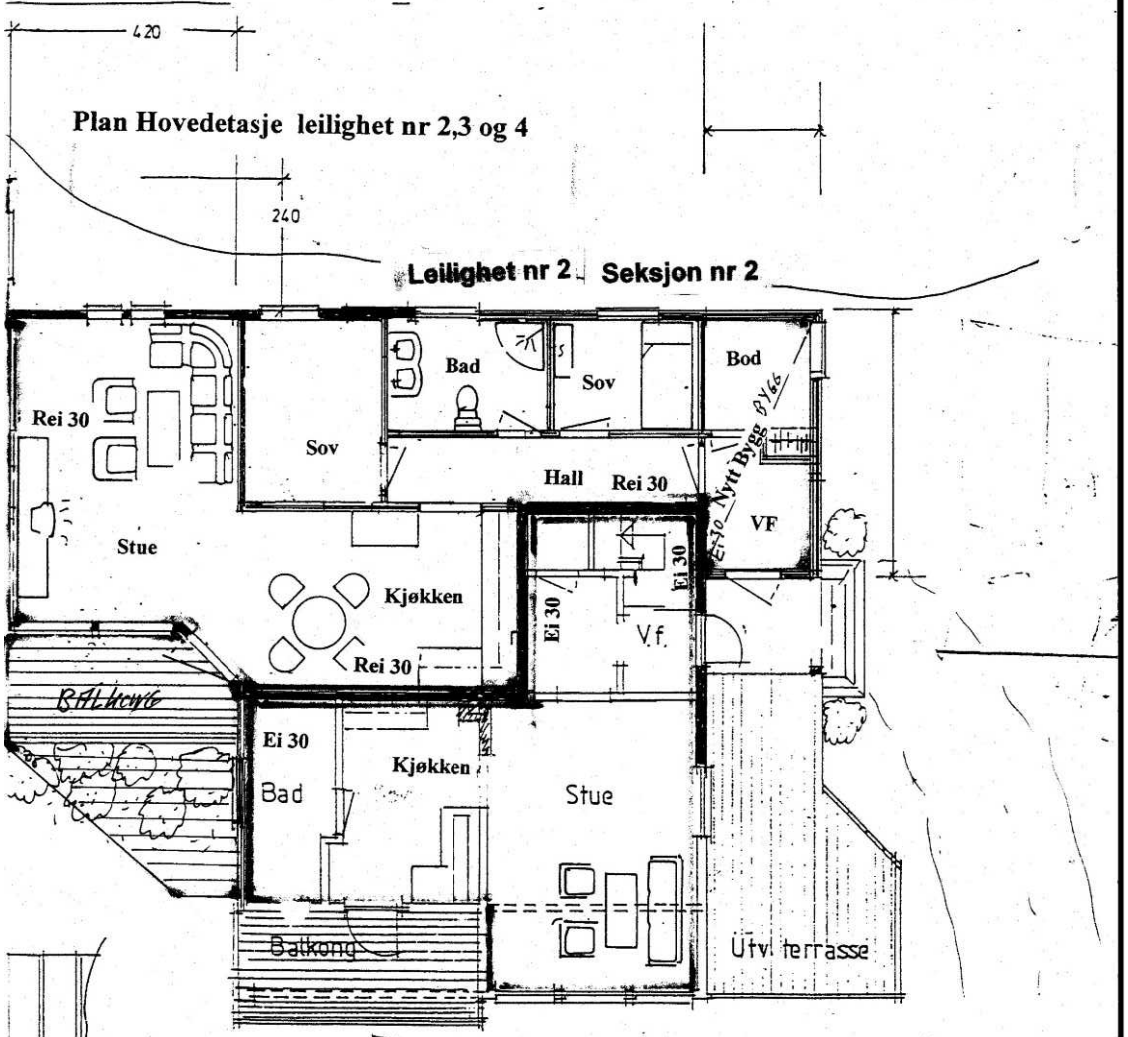
REGULERINGSPLAN FOR
HERØYA
PlanID 422
i Porsgrunn kommune
PORSGRUNN KOMMUNE

Oversiktsplan		
Utskriftsformat:		A1
Målestokk:		1:4000 (A1)
Koordinatsystem:		Euref 89-sone32
Uttak av kartdata:		17.01.2011
Forslagsstiller:		Porsgrunn kommune
Dato:		02.05.2012

Saksbehandling i følge PBL	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	01.10.2009	-	SW/MBL
Første gangs behandling i kommunen	15.03.2011	PKT sak 12/11	SW/MBL
Offentlig ettersyn fra 22.03.2011 til 02.05.2011	21.03-02.05.2011	-	SW/MBL
Andre gangs behandling i kommunen	14.02.2012	PKT sak 09/12	SW/MBL
Bystyrets vedtak	29.03.2012	sak 18/12	SW/MBL

Planen er tegnet ut av Porsgrunn kommune i samarbeid med
Feste Grønland as, Infratech AS, Multiconsult, Rambøll AS, Bærve & Borchsenius

Saknr: 09/1594
Tegn nr: A
Sign: SW/MBL



Plan Hovedetasje leilighet nr 2,3 og 4

Leilighet nr 2 **Seksjon nr 2**

Leilighet nr 3

Seksjon nr 3

Flerfamiliehus

Herøyaveien 102 – Porsgrunn kommune

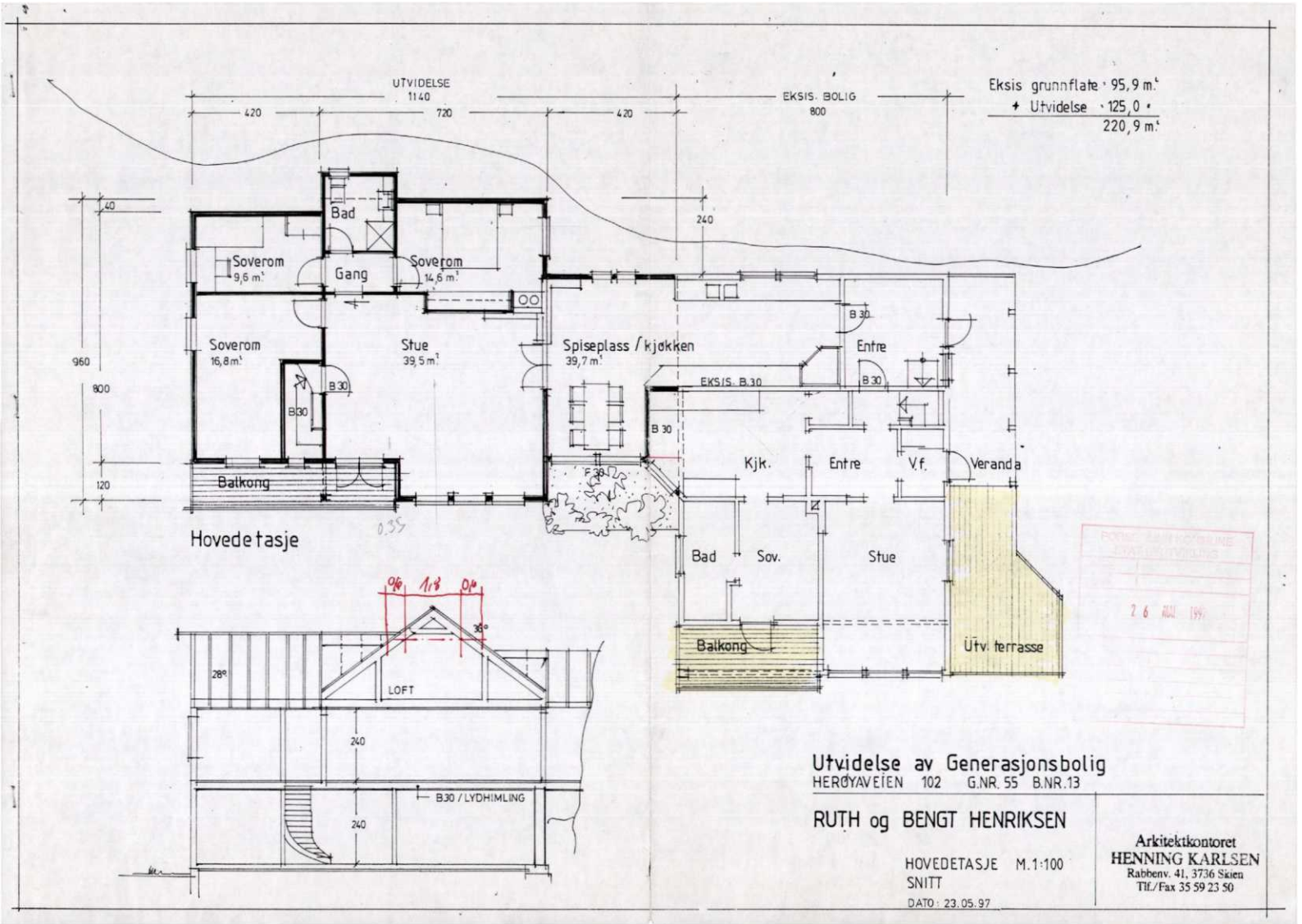
Leilighet 2/ seksjon nr 2:

BRA: 72 m2
Sportsbod 12 m2

Leilighet 3/ seksjon nr 3:

BRA 95 m2
Sportsbod 12 m2

09.01.2006 M.1:100



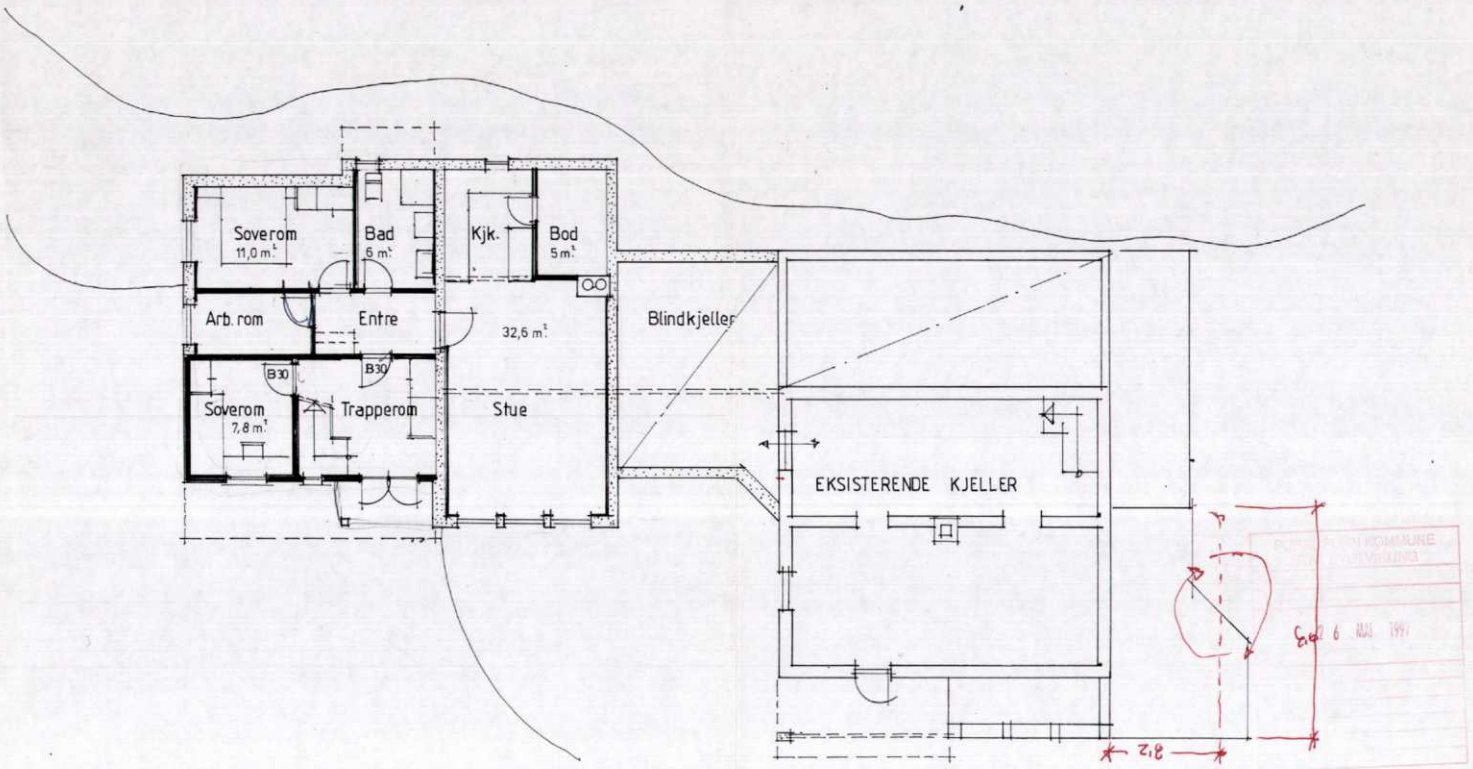
Utvidelse av Generasjonsbolig

HERØYAVEIEN 102 G.NR. 55 B.NR. 13

RUTH og BENGT HENRIKSEN

HOVEDETASJE M. 1:100
SNITT
DATO: 23.05.97

Arkitektkontoret
HENNING KARLSEN
Rabbenv. 41, 3736 Skien
Tlf./Fax 35 59 23 50



Utvidelse av Generasjonsbolig

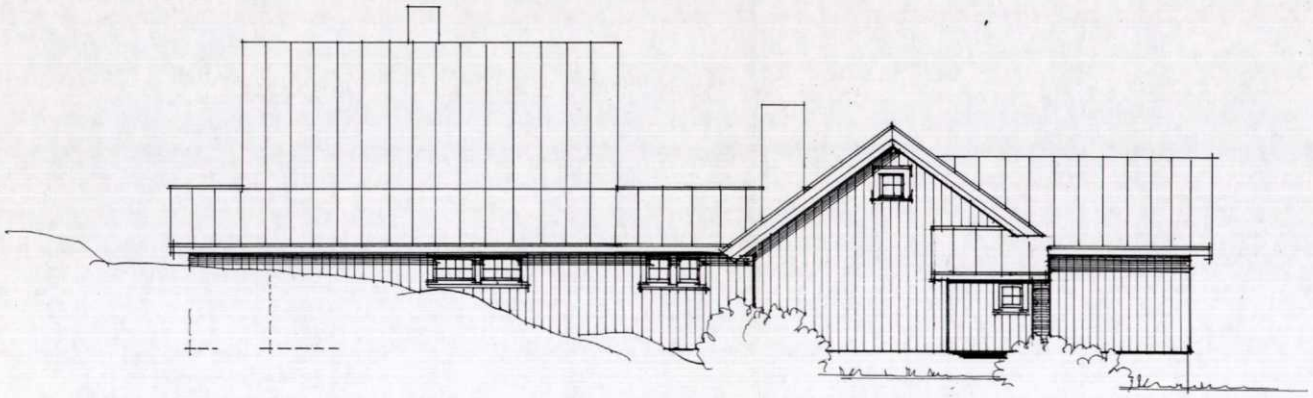
HERØYAVEIEN 102 G.NR. 55 B.NR. 13

RUTH og BENGT HENRIKSEN

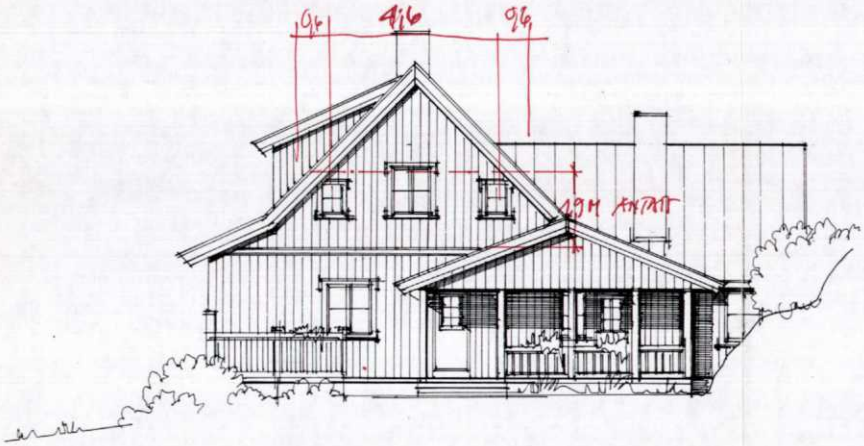
UNDERETASJE M. 1:100

DATO: 23.05.97

Arkitektkontoret
HENNING KARLSEN
Rabbenv. 41, 3736 Skien
Tlf./Fax 35 59 23 50



ØST



2 6 NOV 1997

Utvidelse av Generasjonsbolig

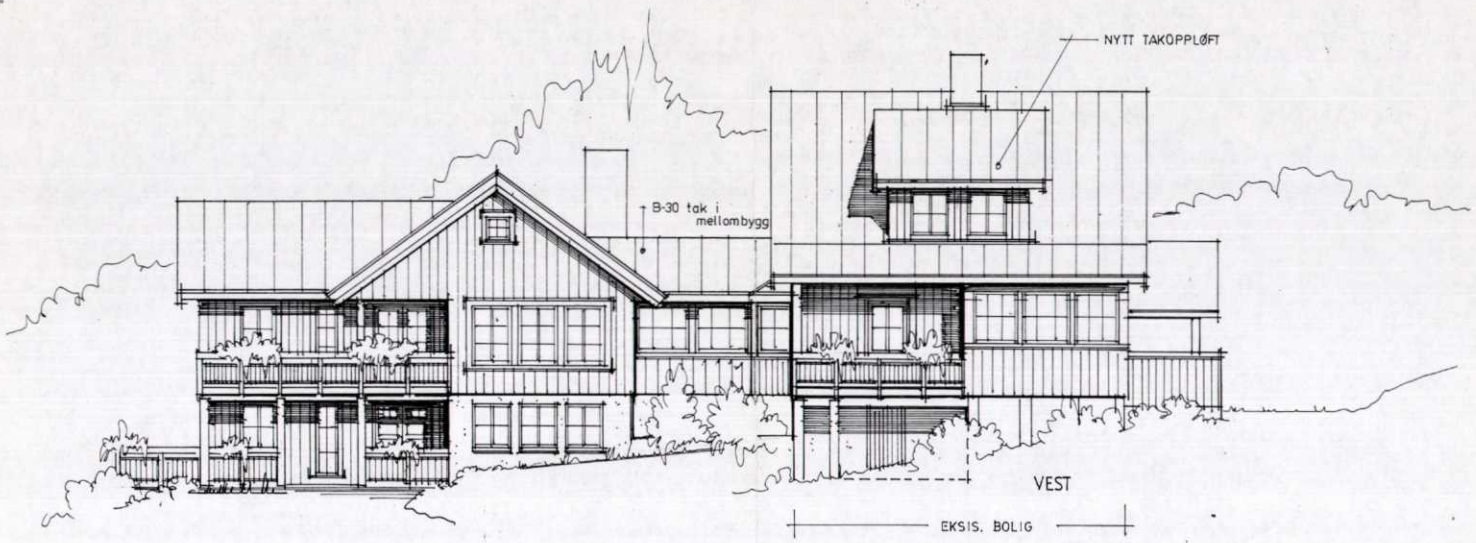
HERØYAVEIEN 102 G.NR.55 B.NR.13

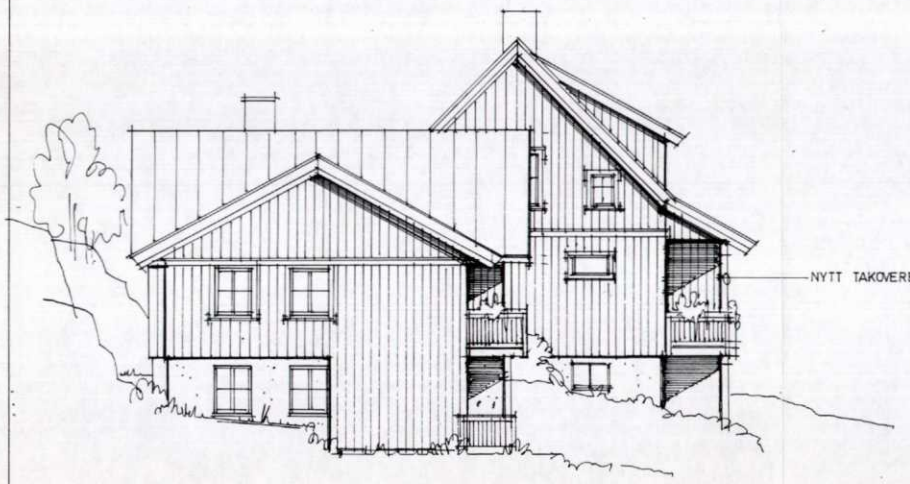
RUTH og BENGT HENRIKSEN

FASADER M. 1:100
Øst og sør

Dato: 19. 05. 97

Arkitektkontoret
HENNING KARLSEN
Rabbenv. 41, 3736 Skien
Tlf./Fax 35 59 23 50





26 MAI 1997

Utvidelse av Generasjonsbolig

HERØYAVEIEN 102 G.NR. 55 B.NR. 13

RUTH og BENGT HENRIKSEN

FASADER M. 1:100
Nord og vest.

Dato: 19.05.97

Arkitektkontoret
HENNING KARLSEN
Rabbenv. 41, 3736 Skien
Tlf./Fax 35 59 23 50

PORSGRUNN KOMMUNE
Innbyggertorg

Dato: 21.01.26
Referanse:
Saksbehandler: EB

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 55 Bnr: 13-3 Adresse: Herøyavegen 102 C

Ferdigattest

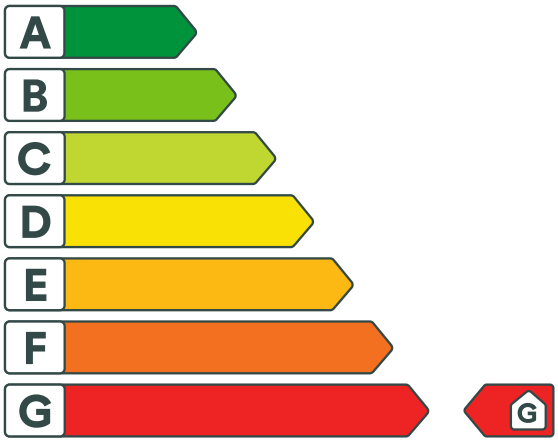
Det foreligger ingen ferdigattest for eiendommen.

enova

Energiattest



Adresse **Herøyavegen 102C, 3936 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **12.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258703**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **164003027**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1928**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **533,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **580,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **83 591 kWh**

Herøyavegen 102C, 3936 PORSGRUNN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Herøyavegen 102C, 3936 PORSGRUNN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 16/07855
PlanID: 426
Sakstittel: Rv. 36 Sam Eydes gate - Klevstrand

Rv. 36 Sam Eydes gate – Klevstrand

Detaljreguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Datert 17.01.2018, revidert 2. februar 2018
Godkjent av bystyret 15.03.2018 i sak 17/18

1 GENERELT

1.1 Avgrensing av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 10.11.2017, sist revidert 17.01.2018.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av sykkelveg med fortau langs riksveg 36 fra Sam Eydes gate til Klevstrand.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Frisikt

Innenfor siktsonene skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå for primærvegen.

2.2 Støy

Støyskjermer som framgår av reguleringsplankartet skal bygges med høyder og utforming som vist i tegningsheftet datert 10.11.2017. Støyskjermer kan være inntil 3 meter høye. Tiltaket faller inn under plan- og bygningsloven § 20-5 g, og er ikke søknadspliktig.
For eiendommer som etter skjerming får ekvivalent støynivå over L_{den} 55 dB utendørs ved bolig, skal skjermet uteplass og/eller fasadetiltak vurderes i forbindelse med byggeplan etter nærmere støyvurderinger. De aktuelle eiendommene er listet opp i tabell 1 i kapittel 7.9 i planbeskrivelsen.

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Boligbebyggelse

Områdene omfatter private eiendommer med eksisterende bebyggelse.
Område B1 kan være aktuelt som tilleggstomter til naboeiendommer.
Porsgrunn kommune gis rett til å snu brøytebiler og renovasjonsbiler på eiendommen gnr. 55, bnr. 89 på område B4.

3.2 Kjøreveg (SKV)

Områdene viser kjørebaner for nye og eksisterende veger med nødvendige kryss og avkjørsler.

3.3 Gang- og sykkelveg (SGS)
Områdene viser sykkelveg med fortau og gang- og sykkelveger.

3.4 Fortau (SF)
Områdene viser nye og eksisterende fortauer.

3.5 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)
Områdene omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, murer og ellers relevante sideområder tilhørende offentlig veg. Det kan settes opp murer med høyde inntil 4 meter. Tiltaket faller inn under plan- og bygningsloven § 20-5 g, og er ikke søknadspliktig.
Det kan etableres sti/turveg over området SVG1, men denne må ikke være til hinder for overvannsgrøftas funksjon.

3.6 Kollektivholdeplass (SKH)
Områdene omfatter eksisterende bussholdeplass.

3.7 Holdeplass/plattform (SH)
Det kan settes opp leskur i tilknytning til kollektivholdeplassen. Tiltaket faller inn under plan- og bygningsloven § 20-5 g, og er ikke søknadspliktig.

3.8 Tekniske bygg (STB)
Området viser eksisterende trafo.

3.9 Park (GP)
Området viser eksisterende park ved Bakkedammen.

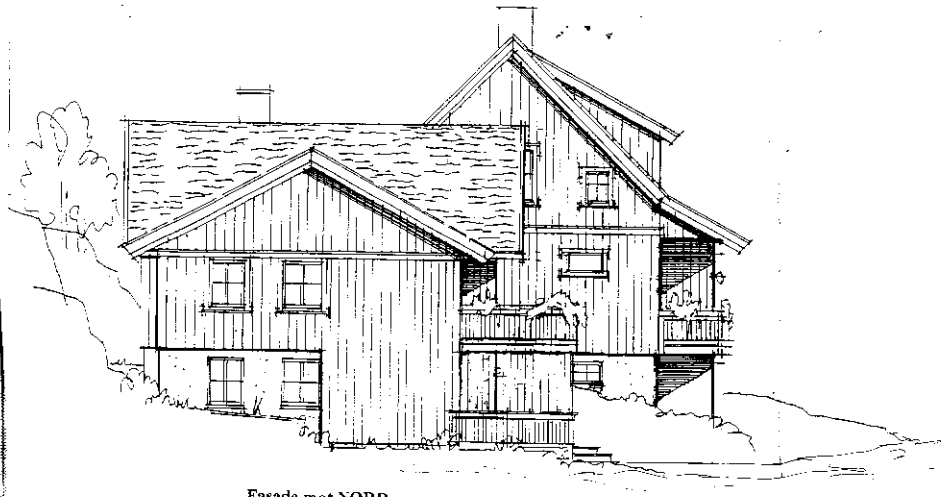
4 HENSYNSSONER
H140 Frisikt
Det er regulert inn frisiktsoner i kryss.

H370 Høyspenningsanlegg
Arealet innfor hensynssonen H370 er høyspenningsanlegg.

5 BESTEMMELSESOMRÅDER
 # Midlertidig anleggs- og riggområde
Områdene disponeres til rigg og midlertidig anleggsområde for å få bygget veganlegget i planen. Markeringen på plankartet av midlertidig anleggs- og riggområde fjernes når kommunen gjør vedtak om det.



Fasade mot VEST

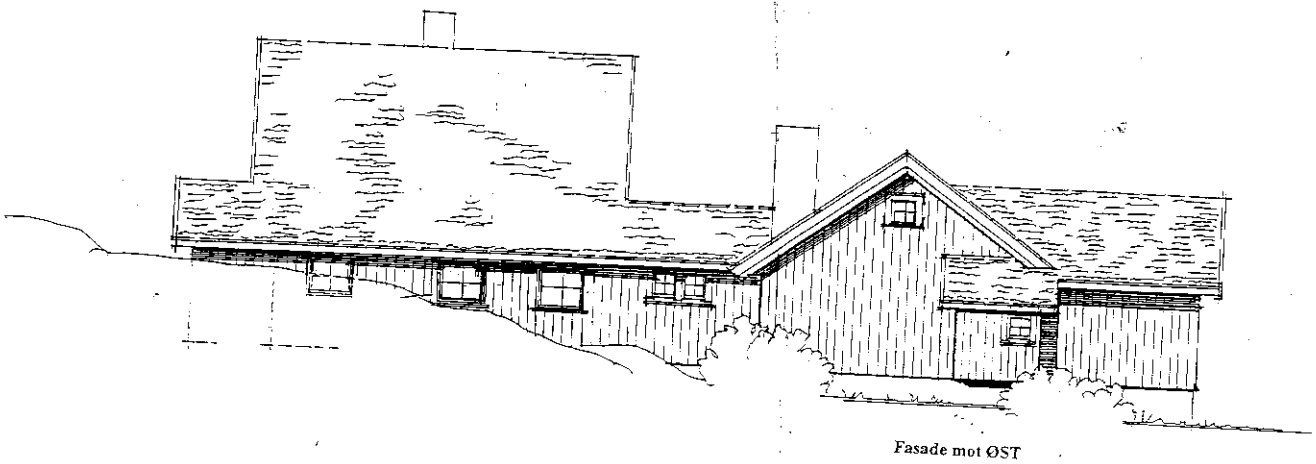


Fasade mot NORD

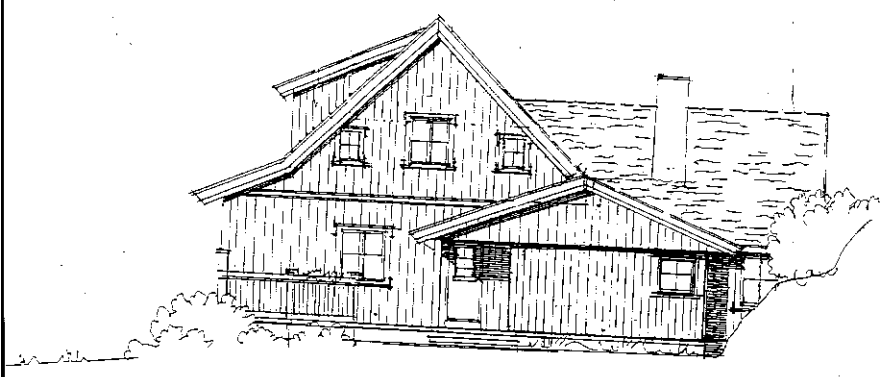
Flerfamiliehus
Herøyaveien 102 – Porsgrunn kommune

FASADER – Tilbygg 11.5m²

09.01.2006 M.1:100



Fasade mot ØST



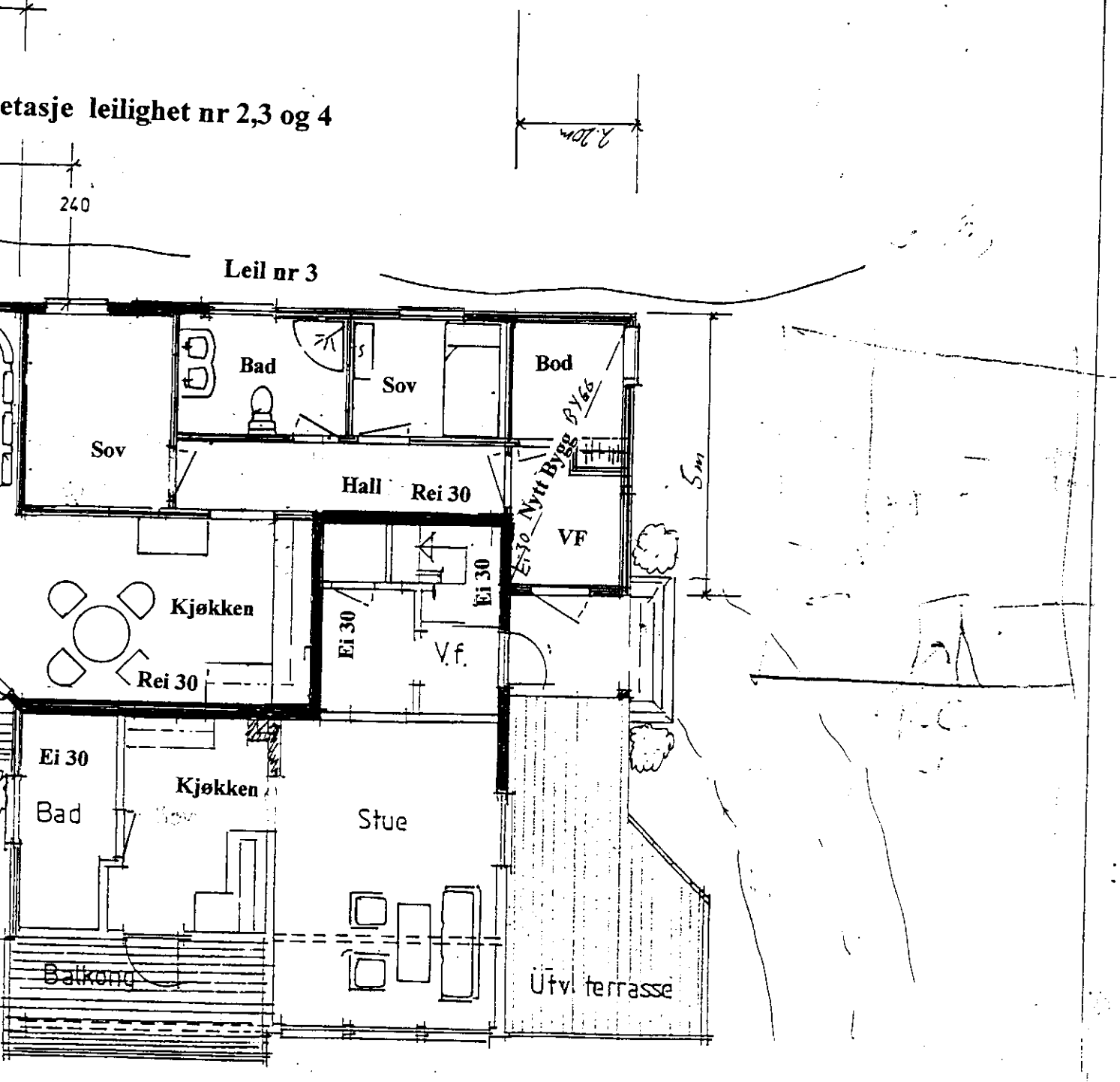
Fasade mot SØR

Flerfamiliehus
Herøyaveien 102 – Porsgrunn kommune

FASADER – Tilbygg 11 Sm²

09.01.2006 M.1:100

etasje leilighet nr 2,3 og 4



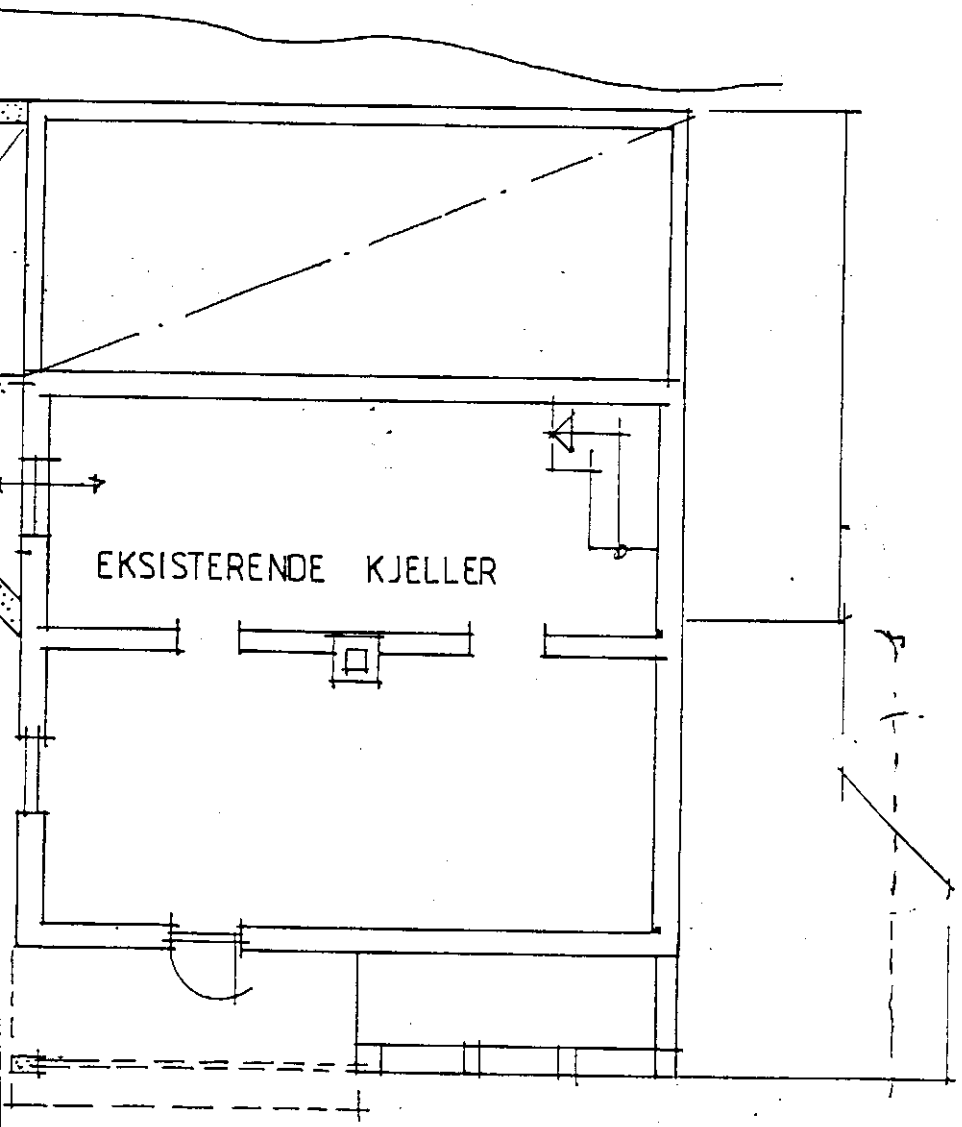
Leil nr 4

Flerfamiliehus

Herøyaveien 102 – Porsgrunn kommune

Tilbygg BYA 11.5 m²

09.01.2006 M. 1:100



kjeller leilighet nr4

Flerfamiliehus

Herøyaveien 102 – Porsgrunn kommune

PLAN
Leil nr 1:
BYA:
BOA:

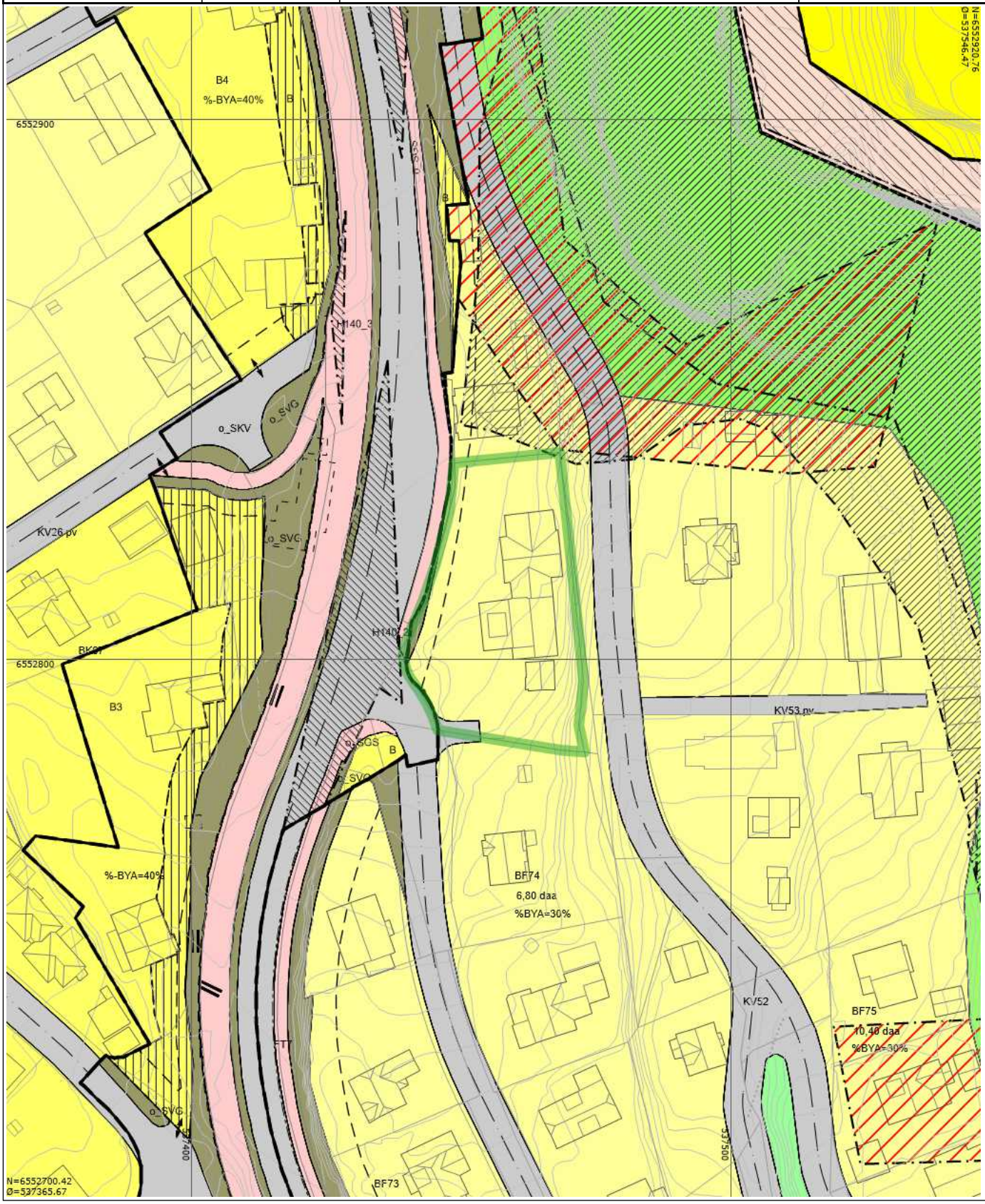
09.01.2006 M.1:100

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Herøyavegen 102C 3936 PORSGRUNN			
Annen info:	Herøya			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringGrense
- Ras- og skredfare
- RbFormålOmråde
- Unyansert formål
- Boligbebyggelse
- Veg
- Gang-/sykkelveg
- Naturformål av LNFR
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Grense for bestemmelsesområde
- RpFareGrense
- Hensyn landskap
- Frisikt
- Boliger
- Midlertidig anleggsområde
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- A Påskrift reguleringsplan
- Regulert senterlinje
- Stengning av avkjørsel
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Bevaring naturmiljø
- Rasfare
- Kjørevei
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Fortau
- Naturområde

- 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



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse (1110)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV — Kjørevei (2011)
- SGS — Gang-/sykkelveg (2015)
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- SH — Holdeplass/plattform (2025)
- STB — Tekniske bygg/konstruksjoner (2027)
- SKH — Kollektivholdeplass (2073)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GP — Park (3050)

§12-6 - Hensynssoner

- H140_ — Frisikt (140)
- H370_ — Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (370)

§12-7 - Bestemmelsesområder

- Anlegg- og riggområde (91)

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringGrense
- RpFareGrense
- RpAngittHøydeGrense
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje (1221)
- Regulert støyskjerm (1227)

Punktsymboler

- Stenging av avkjørsel (1241)
- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	
Dato for basiskart:	
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN 2000
Ekvidistanse:	1 m
Kartmålestokk:	1:1000

Forslagsstiller: Statens vegvesen

Områderegulering
Rv.36 Sam Eydes gate - Klevstrand
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 0085_426

Forslagsstiller: Statens vegvesen

Prosjektnr. kommunen:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

			SAKS-NR	DATO	SIGN.
Dato: 17.05.2018	Revisjon:	Endringer internt på utendørsområdet, jf. bnr. 89			mmiles
Dato:	Revisjon:				
Dato:	Revisjon:				
Vedtak Kommunestyret			17/18	2018.17.05	ES
2. gangs behandling				2018.27.02	ES
Offentlig ettersyn fra 23.11.2017 til 31.01.2018			16/09786-50		
1. gangs behandling				2017.22.11	Rapag
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			16/09786-7	2016.12.06	Rapag
Oppstartsmøte				2016.06.06	ES

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Statens vegvesen

TEGNNR.	DATO	SIGN.
R01	10.11.2017	SnaNet

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av 15.03.2018

Dato: Sign:

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Herøyavegen 102C, 3936 Porsgrunn
Gnr. 55, Bnr. 13, Snr. 3, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
