PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SLOTTSBRUGATA 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Slottsbrugata 31, 3913 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 377, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3153 **Eiendomsverdi ref nr:** XN3726

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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 frittliggende enebolig med areal over tre-plan oppført 1943. Nåværende eier kjøpte boligen i 2024.
Boligen er etablert på løsmasser med oppfylte steinmasser.
Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket med krum glasert teglstein. Takrenner i lakkert stål.
Innvendige overflater består av laminat, parkett og fliser på gulvflater. Malt slette flater, MDF panel og malt panel på veggflater. Malt panel, MDF panel og malt slette flater i himlinger. Bad med fliser og belegg på gulvflater. Fliser og våtromsplater på veggflater.
Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue.
Boligen inneholder entre, kjøkken, stue, toalettrom og kontor rom i 1.etasje. 3 soverom, gang og bad i 2.etasje. Kjellerstue, gang, vaskerom/bad og bod i kjeller.
Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Oppgradering de senere år:
* Utvendig skiftet takstein, renner og beslag 1986.
* Etablert ny fasadepanel 1986.
* Nytt vann og avløpsrør til grunnmur 2026.
* Skiftet boligen kjøkkeninnredning 2025.
* Oppgradert overflater 1.ertasje 2025.
* Etablert varmepumpe i stue 2025.
* Oppgradert bad 2.etasje 2015 (forrige eier).
* Oppgradert bad i kjeller 2021 (forrige eier).

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. 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. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1943

UTVENDIG Gå til side

Saltak med halvvalm tekket med krum glasert tegl stein.
Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.
Det registreres noe værslitasje, alderspreg og begynnende overflateforvitring. Dette er forventet for denne type tekking. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.
Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.
Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør.
Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår bra stand. Heltekket pipebeslag fra byggeår. Stigetrinn til pipe.
Ytterveggene er utført i bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Med tanke på byggeår er det kun etablert hulrom i yttervegger. Innvendig platet/tapetsert.
Fasadepanel er skiftet 1982 og det antas att yttervegger har etablert 50 mm isolasjon i utforet konstruksjon.
Fasader består av stående trepanel skiftet 1982. Stedvis noe værslitt panel.

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet takverk med halv valm. Undertak med rupanel/trevirke tekket med takstein.
Inspisert fra loft ble ingen tegn til fukt inntrengning fra taktekking ble registrert. Synlig fuktskjolder i undertak etter manglende ventilasjon av skråhimlinger. Ukjent hvordan skråhimlinger isolert. Skråhimlinger mangler luftespalte mellom isolasjon og undertak. Isolasjon er ført helt opp mot undertak.
Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1977, 1986 og 2019. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke.
Vindu på bad skiftet 2023.
Eldre vinduer fra 1977 og 1986 med utgått levetid. Utskiftninger må beregnes. TG 2 settes på grunn av alder (45). Utskiftninger er påregnelig.

Vinduer på sørvegg i 2.etasje (2 soverom) skiftet til 3-lags isolerglass vinduer 2025. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1.
Hvit entredør med mindre glass skiftet 1988. En-fløya balkong dører med isolerglass skiftet 2019 og 2025. Dører fyller sin funksjon.
Boligen har etablert luftebalkong med adkomst fra soverom i 2.etasje. Gulv tekket med sink beslag. rekkverk i malt trevirke.
Merknad på stedvis mindre råteskader i rekkverk.
Boligen har også etablert romlig terrasse i 1.etasje. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke Rekkverk mi malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.
Terrasse fyller sin funksjon, men fremstår med værslitt trevirke og mindre skjevheter. .

Entre trapp i malt impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Trapp fyller sin funksjon.
Trapp fra terrasse til hage mangler rekkverk og har store lysåpninger .

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av laminat, parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt slette flater i 1.etasje og tapet, malt panel og MDF panel. I himling er det malt slette flater i 1.etasje, MDF panel og panel.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater 2.etasje.
Vinylbelegg og våtromsplater på overflater bad/vaskerom i kjeller.
Boligen er normalt oppgradert på overflater de senere år med nye overflater 1.etasje 2025.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje
Det er registrert målt høydeforskjell på etasjekiller på ca. 15-25 mm på overflater. Det er ikke observert sprekker eller andre synlige skader i de tilgjengelige overflatene, men målt nivåforskjell indikerer avvik fra helt plant gulv.
Forholdet vurderes som et moderat avvik. Nivåforskjellen anses ikke som uvanlig for konstruksjon, men bør følges opp dersom utvikling observeres.
Boligen er utstyrt med pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue.
Ildsted fremstår som moderne og uten synlige skader. Røykrør nylig skiftet/innlagt 2025 og gjennomføring i etasjeskille/himling fremstår som forskriftsmessig utført med dekkplater. Det er montert ubrennbare plater på gulv i glass.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke observert misfarging, sotutslag eller tegn til lekkasjer rundt pipe eller gjennomføringer. Piperør gjennom etasjeskille fremstår rett og uten synlige deformasjoner.
Det er ikke grunnlag for å vurdere pipe innvendig, trekkforhold eller godkjenning basert på visuell inspeksjon alene.

Rom under terreng består av kjellerstue, gang med trapp, bad/vaskerom og bod. Overflater består av laminat og belegg på gulvflater. Panel på veggflater. Bod har fritt eksponert murverk.
Hulltagning er foretatt i vegg kjellerstue mot tilfylte masser. Ca.6 vektprosent fuktighet ble målt i trevirke.
Ingen skader ble registrert, men stedvis noe høye fuktverdier. En løpende kontroll bør foretas.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Malt og beiset trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon, men fremstår med merknad på manglende håndløper på vegg og lysåpninger mellom trinn og rekkverk.
Boligen har en kombinasjon av malte glatte og profilerte innerdører. Dørene fremstår generelt med normal slitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader på dørblad eller karmer, og funksjon ved åpning og lukking vurderes som tilfredsstillende.
Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje.
Innvendige dører vurderes å være i god stand med tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Badet fremstår med fliser på vegg og gulvflater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, badekar og baderoms innredning med servant.
Bad er renovert 2019 av forrige eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Dusjkabinett reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt panel i himling.
Gulvet er tekket med fliser med oppkant på vegg. Fallforhold er kontrollert og det er målt ca. 10 mm fall fra dør og inn mot sluk. Dette vurderes som begrenset fall og lavere enn anbefalte krav, noe som kan gi redusert avrenning av vann ved lekkasje eller søl.
Flomkant målt til 20 mm.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Sluk i plast/PVC.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, badekar og baderoms innredning med servant.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator og fuktmåling i vegg ved hulltagning. Målingene viste ingen unormale fuktverdier.
Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett bidrar til å redusere vannbelastning på bygningskroppen.

Vaskerom/bad

Vaskerom/bad i kjeller fremstår med vinylbelegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskinog baderoms innredning med servant.
Bad er renovert 2021 av forrige eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Dusjkabinett reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Vegger i vaskerommet er kledd med baderomspanelplater. Dette er en fuktbestandig løsning som er vanlig benyttet i våtrom med moderat fuktbelastning.
Platene fremstår som hele og uten synlige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert sprekker, åpne skjøter eller tegn til svelling/misfarging som kan indikere fuktpåvirkning.
Skjøter og overganger vurderes som tilfredsstillende utført visuelt.
Det foreligger ikke dokumentasjon på underliggende konstruksjon eller eventuell membran bak platene.
Himling med panel.
Gulvet er tekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Fallforhold er kontrollert og det er målt ca. 20 mm fall fra dør og inn mot sluk. Dette vurderes som bra.
Flomkant målt til 20 mm.
Sluk er plassert i gulv og fremstår som tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Synlig del av sluk viser normal bruksslitasje, og det er ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet.
Det er målt oppkant på ca. 50 mm rundt våtrommet, noe som er positivt med tanke på å hindre vannspredning til tilstøtende konstruksjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskinog baderoms innredning med servant.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Våtrom mot vegger i murverk. Hulltagning ikke mulig. Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier.
Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett bidrar til å redusere vannbelastning på bygningskroppen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt med glatte fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i kompositt. Innredningen virker generelt godt stand og nylig skiftet 2025.
Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom i 1.etasje har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør i rør i rør anlegg og kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken. Rørskap inspisert. Synlig avløpsrør i PVC/plast.
Inntaksledning i plast/PEL i kjellerstue med stoppekran.

Beskrivelse av eiendommen

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.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.
Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.
Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.
Varmepumpe etablert i stue fra 2025.
VV tank på 300 liter etablert i bad/vaskerom kjeller fra 2021.
Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.
Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.
Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. El-kontroll utført 2024 og 2025.
Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er etablert på byggegrunn bestående av av stedlige løsmasser. Terrenget rundt boligen fremstår som flatt.
Det er observert at terrenget heller bort fra deler av bygningskroppen, noe som er positivt med tanke på avrenning av overflatevann. Enkelte partier har vegetasjon og noe ujevnt terreng, som kan påvirke lokal drenering dersom det ikke vedlikeholdes.
Byggegrunn vurderes som stabil, med oppfylt kult/stein som gunstige fundamenteringsforhold. Det anbefales å opprettholde fall bort fra bygning og sørge for jevnlig vedlikehold av terreng og overflatevannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur.
Fuktsikring og drenering vurderes som tilfredsstillende utført med bruk av drenerende masser og knotteplast på 3 vegger på grunnmur skiftet 1986. Det anbefales å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmur på alle sider, samt jevnlig kontroll av terreng og overflater for å opprettholde god avrenning og redusere risiko for fuktpåvirkning.
Grunnmuren er oppført i betong med sprestein og fremstår utvendig pusset. Betong var et vanlig benyttet materiale som gir gode bærefunksjoner.
Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av løsmasser.
Det er ikke registrert tegn til setninger eller store bevegelser. Noen sprekker ble registrert i grunnmur. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, spesielt i overgangen mot terreng, da denne typen konstruksjon er avhengig av god fuktbeskyttelse over tid.
Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være skiftet 2026 til grunnmur. Avløpsledninger er utført i plast, noe som er en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold.
Vannrør av PEL.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.
Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger finnes ikke.

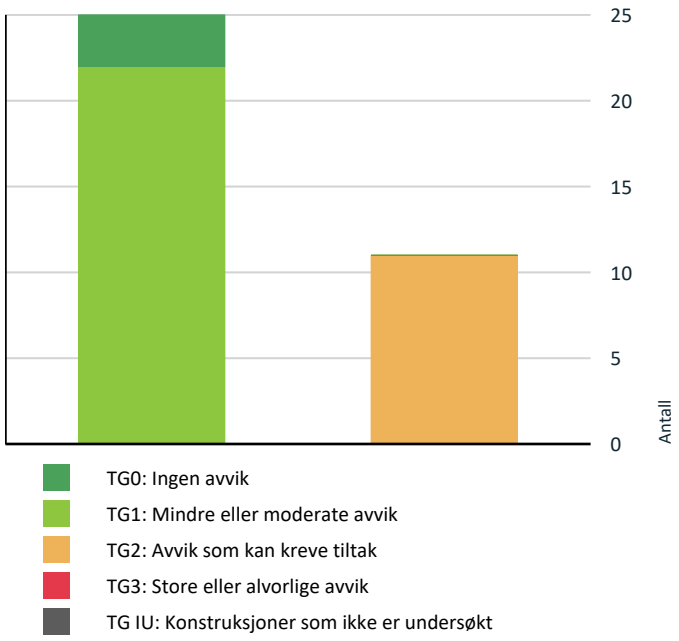
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger finnes ikke.

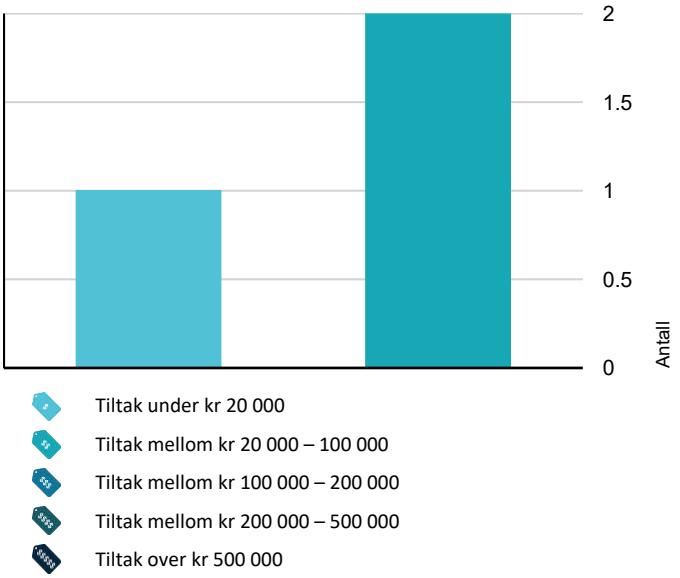
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1943

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

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Modernisert bad i 2.etasje 2025. Modernisert kjøkken og overflater 1.etasje 2025.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med halvvalm tekket med krum glasert tegl stein.
Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.
Det registreres noe værslitasje, alderspreg og begynnende overflateforvitring. Dette er forventet for denne type tekking. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

Årstall: 1982 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Mer en halvpart av forventet levetid er oppnådd.

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

Beskrivelse

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.
Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør.
Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår bra stand. Heltekket pipebeslag fra byggeår. Stigetrinn til pipe.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 2 pga. av alder. Snøfangere bør etableres mot oppholdssoner. Merknad på rustskader på stigetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Med tanke på byggeår er det kun etablert hulrom i yttervegger. Innvendig platet/tapetsert.
Fasadepanel er skiftet 1982 og det antas att yttervegger har etablert 50 mm isolasjon i utforet konstruksjon.
Fasader består av stående trepanel skiftet 1982. Stedvis noe værslitt panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet takverk med halv valm. Undertak med rupanel/trevirke tekket med takstein.
Inspisert fra loft ble ingen tegn til fukt inntrengning fra taktekking ble registrert. Synlig fuktskjolder i undertak etter manglende ventilasjon av skråhimlinger. Ukjent hvordan skråhimlinger isolert.
Skråhimlinger mangler luftespalte mellom isolasjon og undertak.
Isolasjon er ført helt opp mot undertak.

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

TG 2 pga. manglende ventilasjon i skråhimlinger.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Luftespalte bør etableres i skråhimlinger for å hindre skader i undertak. Synlig fuktskjolder i undertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1977, 1986 og 2019. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke.
Vindu på bad skiftet 2023.
Eldre vinduer fra 1977 og 1986 med utgått levetid. Utskiftninger må beregnes. TG 2 settes på grunn av alder (45). Utskiftninger er påregnelig.

Vinduer på sørvegg i 2.etasje (2 soverom) skiftet til 3-lags isolerglass vinduer 2025. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1.

Årstall: 1986

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

Eldre vinduer fra 1977 og 1986 med utgått levetid.

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

Utskiftninger av eldre vinduer må beregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit entredør med mindre glass skiftet 1988. En-fløya balkong dører med isolerglass skiftet 2019 og 2025. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2019

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert luftebalkong med adkomst fra soverom i 2.etasje. Gulv tekket med sink beslag. rekkverk i malt trevirke. Merknad på stedvis mindre råteskader i rekkverk.
Boligen har også etablert romlig terrasse i 1.etasje. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke Rekkverk mi malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.
Terrasse fyller sin funksjon, men fremstår med værslitt trevirke og mindre skjevheter. .

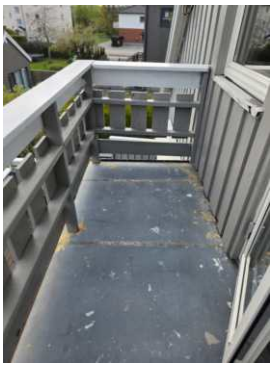
Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

TG 2 pga. av mindre skjevheter og slitasje

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Entre trapp i malt impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.
Trapp fra terrasse til hage mangler rekkverk og har store lysåpninger. .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk bør etableres på trapp fra terrasse til hage.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av laminat, parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt slette flater i 1.etasje og tapet, malt panel og MDF panel. I himling er det malt slette flater i 1.etasje, MDF panel og panel.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater 2.etasje. Vinylbelegg og våtromsplater på overflater bad/vaskerom i kjeller. Boligen er normalt oppgradert på overflater de senere år med nye overflater 1.etasje 2025.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er registrert målt høydeforskjell på etasjekiller på ca. 15-25 mm på overflater. Det er ikke observert sprekker eller andre synlige skader i de tilgjengelige overflatene, men målt nivåforskjell indikerer avvik fra helt plant gulv.
Forholdet vurderes som et moderat avvik. Nivåforskjellen anses ikke som uvanlig for konstruksjon, men bør følges opp dersom utvikling observeres.

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. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue. Ildsted fremstår som moderne og uten synlige skader. Røykrør nylig skiftet/innlagt 2025 og gjennomføring i etasjeskille/himling fremstår som forskriftsmessig utført med dekkplater. Det er montert ubrennbare plater på gulv i glass.
Det er ikke observert misfarging, sotutslag eller tegn til lekkasjer rundt pipe eller gjennomføringer. Piperør gjennom etasjeskille fremstår rett og uten synlige deformasjoner.
Det er ikke grunnlag for å vurdere pipe innvendig, trekkforhold eller godkjenning basert på visuell inspeksjon alene.

Årstall: 2025



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av kjellerstue, gang med trapp, bad/vaskerom og bod. Overflater består av laminat og belegg på gulvflater. Panel på veggflater. Bod har fritt eksponert murverk. Hulltagning er foretatt i vegg kjellerstue mot tilfylte masser. Ca.6 vektprosent fuktighet ble målt i trevirke.
Ingen skader ble registrert, men stedvis noe høye fuktverdier. En løpende kontroll bør foretas.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

TG 2 pga. av registrert noe høya fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Rom fyller sin funksjon, men en løpende kontroll bør foretas.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Malt og beiset trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon, men fremstår med merknad på manglende håndløper på vegg og lysåpninger mellom trinn og rekkverk.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av malte glatte og profilerte innerdører. Dørene fremstår generelt med normal slitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader på dørblad eller karmer, og funksjon ved åpning og lukking vurderes som tilfredsstillende.
Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje.
Innvendige dører vurderes å være i god stand med tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

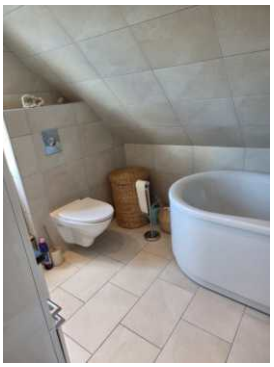
2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med fliser på vegg og gulvflater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, badekar og baderoms innredning med servant.
Bad er renovert 2019 av forrige eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Dusjkabinett reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt panel i himling.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med fliser med oppkant på vegg. Fallforhold er kontrollert og det er målt ca. 10 mm fall fra dør og inn mot sluk. Dette vurderes som begrenset fall og lavere enn anbefalte krav, noe som kan gi redusert avrenning av vann ved lekkasje eller søl.
Flomkant målt til 20 mm.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Sluk i plast/PVC.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 pga. av manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Om mulig innhent dokumentasjon.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, badekar og baderoms innredning med servant.

Årstall: 2015

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2015

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator og fuktmåling i vegg ved hulltagning. Målingene viste ingen unormale fuktverdier.
Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett bidrar til å redusere vannbelastning på bygningskroppen.

Årstall: 2015





KJELLER > VASKEROM/BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom/bad i kjeller fremstår med vinylbelegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskinog baderoms innredning med servant.
Bad er renovert 2021 av forrige eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Dusjkabinett reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i vaskerommet er kledd med baderomspanelplater. Dette er en fuktbestandig løsning som er vanlig benyttet i våtrom med moderat fuktbelastning.
Platene fremstår som hele og uten synlige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert sprekker, åpne skjøter eller tegn til svelling/misfarging som kan indikere fuktpåvirkning. Skjøter og overganger vurderes som tilfredsstillende utført visuelt.
Det foreligger ikke dokumentasjon på underliggende konstruksjon eller eventuell membran bak platene.
Himling med panel.

Årstall: 2021

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Fallforhold er kontrollert og det er målt ca. 20 mm fall fra dør og inn mot sluk. Dette vurderes som bra.
Flomkant målt til 20 mm.

Årstall: 2021

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert i gulv og fremstår som tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Synlig del av sluk viser normal bruksslitasje, og det er ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet.
Det er målt oppkant på ca. 50 mm rundt våtrommet, noe som er positivt med tanke på å hindre vannspredning til tilstøtende konstruksjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2021



KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskinog baderoms innredning med servant.

Årstall: 2021

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2021

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrom mot vegger i murverk. Hulltagning ikke mulig. Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier.
Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett bidrar til å redusere vannbelastning på bygningskroppen.

Årstall: 2021



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt med glatte fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i kompositt. Innredningen virker generelt godt stand og nylig skiftet 2025.
Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin.
Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.

Årstall: 2025



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2025

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1.etasje har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør anlegg og kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken. Rørskap inspisert. Synlig avløpsrør i PVC/plast.
Inntaksledning i plast/PEL i kjellerstue med stoppekran.
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.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.
Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.
Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue fra 2025.

Årstall: 2025

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 300 liter etablert i bad/vaskerom kjeller fra 2021.

Årstall: 2021

Elektrisk anlegg

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.

Beskrivelse

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.
Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.
Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. El-kontroll utført 2024 og 2025.
Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er etablert på byggegrunn bestående av av stedlige løsmasser. Terrenget rundt boligen fremstår som flatt.
Det er observert at terrenget heller bort fra deler av bygningskroppen, noe som er positivt med tanke på avrenning av overflatevann. Enkelte partier har vegetasjon og noe ujevnt terreng, som kan påvirke lokal drenering dersom det ikke vedlikeholdes.
Byggegrunn vurderes som stabil, med oppfylt kult/stein som gunstige fundamenteringsforhold. Det anbefales å opprettholde fall bort fra bygning og sørge for jevnlig vedlikehold av terreng og overflatevannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering vurderes som tilfredsstillende utført med bruk av drenerende masser og knotteplast på 3 vegger på grunnmur skiftet 1986. Det anbefales å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmur på alle sider, samt jevnlig kontroll av terreng og overflater for å opprettholde god avrenning og redusere risiko for fuktpåvirkning.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

• 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

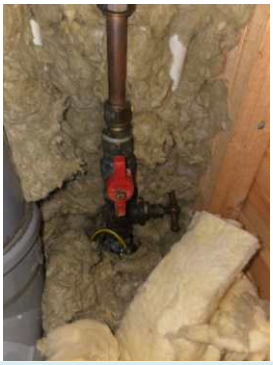
Grunnmuren er oppført i betong med sprestein og fremstår utvendig pusset. Betong var et vanlig benyttet materiale som gir gode bærefunksjoner.
Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av løsmasser. Det er ikke registrert tegn til setninger eller store bevegelser. Noen sprekker ble registrert i grunnmur. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, spesielt i overgangen mot terreng, da denne typen konstruksjon er avhengig av god fuktbeskyttelse over tid.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være skiftet 2026 til grunnmur. Avløpsledninger er utført i plast, noe som er en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold. Vannrør av PEL.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.
Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.
Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik. Innvendig rekkverk i trapp med store lysåpninger og manglede håndløper på vegg. Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trapp. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i uisolert bindingsverk tekket med stående trepanel. Plassbygget sadlet takverk tekket med glasert teglstein. Garasje har etablert vippeport i trevirke og dør fra hage.
Garasje fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder med synlig slitasje/elde.

Garasje har tilbygget overbygget uteareal. Tilbygg fremstår med preg av egeninnsats/lite fagmessig og har under dimensjonert takverk. Synlig med retnings avvik og ned bøyning av takbjelker. Tiltak bør beregnes.
TG 3.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

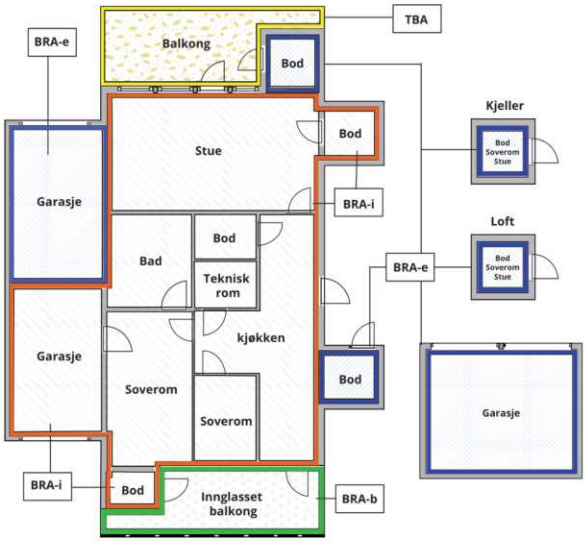
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	56			56	21
2.Etasje	40			40	4
Kjeller	53			53	
SUM	**149**				**25**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger finnes ikke.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Etablert nytt bad 2.etasje 2025. Etablert nytt kjøkken og nye overflater 1.etasje 2025.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje med overbygget uteareal	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger finnes ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Petter Svartangen Wickmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	377	78		0	488.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slottsbrugata 31

Hjemmelshaver

Wickmann Petter Svartangen, Habibollahzadeh Sara

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Slottsbrugata i Porsgrunn kommune. Området fremstår som sentralt og rolig, med spredt bebyggelse og nærhet til natur og friluftsområder.
Tomten ligger i et flatt terreng med innslag av frittliggende eneboliger og boligblokker. Beliggenheten gir et skjermet bomiljø med begrenset trafikk.
Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner med daglige servicetilbud, skole og handel. Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med en sentral beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 område avsatt til bolig bebyggelse. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.
Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.
Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

Om tomten

Tomten fremstår godt opparbeidet med plen, prydbusker og stedvis inngjerdet. Asfaltert adkomstveier.
Eiendommen har moderne uttrykk med godt opparbeidet utemiljø oppstillings muligheter for kjøretøy på egen grunn. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig.
Samlet sett vurderes tomten som romslig og funksjonell, med gode solforhold med en sentral beliggenhet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/XN3726

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260082
Addresse	Slottsbrugata 31		
Postnr.	3913	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Petter S Wickmann		
Selgers navn	Sara Habibollahzadeh		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06.06.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Juli 2024- Mai 2026

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Dnb

Polise/avtalenr.:

33601167

Våtrom

Initialer selger:
P S
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Selve vasken sitter ikke bra, er ustødig i 2 etasje.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vaskerom i kjeller pusset opp. Nye rør, ny VVT, ny innredning, nytt toalett. Plater på vegg, belegg på gulv. Utført av Rørlegger Sivertsen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Prosjektbeskrivelse fra Rørlegger Sivertsen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet i kjeller ble totalrenovert. Mer informasjon ligger i boligmappa.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet i kjeller ble totalrenovert. Mer informasjon ligger i boligmappa.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, alt ble lagt nytt da badet i kjeller var nytt i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroll fra RS elektro.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Separert utvendige rør, byttet stikkledning og installert drenskum. Utført av Tveter og Lund.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdigmelding fra Tveter og Lund. Se boligmappa for enda mer dokumentasjon

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Tveter og lund, før de skiftet rør

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

ja, separert utvendige rør, byttet stikkledning og installert drenskum.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et hull i takrenne på høyreside av garasje.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har utbedret tidligere sprekk i grunnmur som ligger i hjørnet ved drenskum. Noen sprekker i kjellertrapp som også er utbedret.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

punktert takvindu på et av soverommene. Funker optimalt

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fikk hjelp av tømrer-venn til å sette inn vinduene i 2 etasje på fritiden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Venn som er tømrer av yrke hjalp oss å sette inn vinduene på fritiden.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe saltutslag på enkelte vegger i kjeller.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er ikke lagt ny drenering rundt boligen, men det er installert ny drenskum i 2026 for bedre inspeksjon/håndtering av vann.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Legger ved faktura fra Tveter og Lund. Se boligmappa for ytterligere dokumentasjon.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Alt i kjeller var innredet når vi kjøpte boligen. Vet ikke hvilket årstall den ble innredet.Varmefag har fjernet en murpeis på tv-rom i kjelleren. Muret igjen åpning og vegg.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Eier har etterisolert kaldloftet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier har etterisolert selv.

Initialer selger:
P S
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk i stue, gang og kjøkken er nytt. Nye ledninger, brytere, stikkontakter og belysning. Det er også lagt flere kurser i sikringsskapet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Laugstol som utførte jobben i gangen og samsvarserklæring fra Bravida som utførte arbeidet i stue og kjøkken.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fått hjelp av tømrer til å lage lufteventiler på to soverom i 2. etasje på fritiden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fått hjelp av tømrer på fritiden til å lage lufteventilene.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe kondens på kaldloftet som har skapt noen skjolder i enkelte treverk på loftet.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Tidligere eier opplyser egenerklæringsskjema:foretatt en radonmåling med en radonmåler i ca 2018-2019 som ikke viste for høye verdier. Det er to målere som måler svært mange elementer, blant annet radon. Gjennomsnitt for måler i kjeller er 89 og 2.etg 25

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen er oppført i 1940. Det foreligger ikke ferdigattest grunnet husets alder, noe som er normalt for denne perioden.Foreligger godkjent byggesøknad og ferdigattest for fjerning av bærevegg og innsetting av drager. Dokumenter i bolimappa.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunalt pålegg om separering av utvendige avløpsledninger er utført i 2026. Arbeidet ble utført av Tveter og Lund. Det foreligger godkjent ferdigmelding fra kommunen datert april 2026.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tveter og Lund utfører arbeid for kommunen angående separering av rør. De er ferdige på utsiden av boligen, men graver lenger opp i gata. Det vil bli lagt ny asfalt og gangvei når arbeidet er fullført.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduer og balkongdør på soverom i 2. etasje ble satt inn av tømrer på fritiden. Nye overflater i første etasje ble gjort av tømrer på fritiden. Sprekk i grunnmur ble utbedret av ufaglært.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Kjøkken kjøpt via Keo porsgrunn/skien.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.05.2026

Signert av *Petter S Wickmann*

Signert av *Sara Habibollahzadeh*

Initialer selger:
P S
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Slottsbrugata 31

Nabolaget Hovenga/Kjølnes - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Borge skole (1-10 kl.) 312 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (... 91 elever, 6 klasser	11 min 1 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min 1.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Osebrogata Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 1 km
Sandefjord lufthavn Torp	38 min

BARNEHAGER

Hovenga barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 0.5 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 100 barn	5 min 0.5 km
Radehuset barnehage (1-5 år) 26 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovenga	5 min
Coop Extra Hovenga	7 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

Hovenga Senteret	7 min
Apotek 1 Hovenga	7 min
Porsgrunn Vinmonopol	14 min

SPORT

Bratsbergvegen ballplass	4 min
Kjølnes idrettspark	6 min
SATS Express Porsgrunn	13 min
Sats Ekspress Porsgrunn	13 min

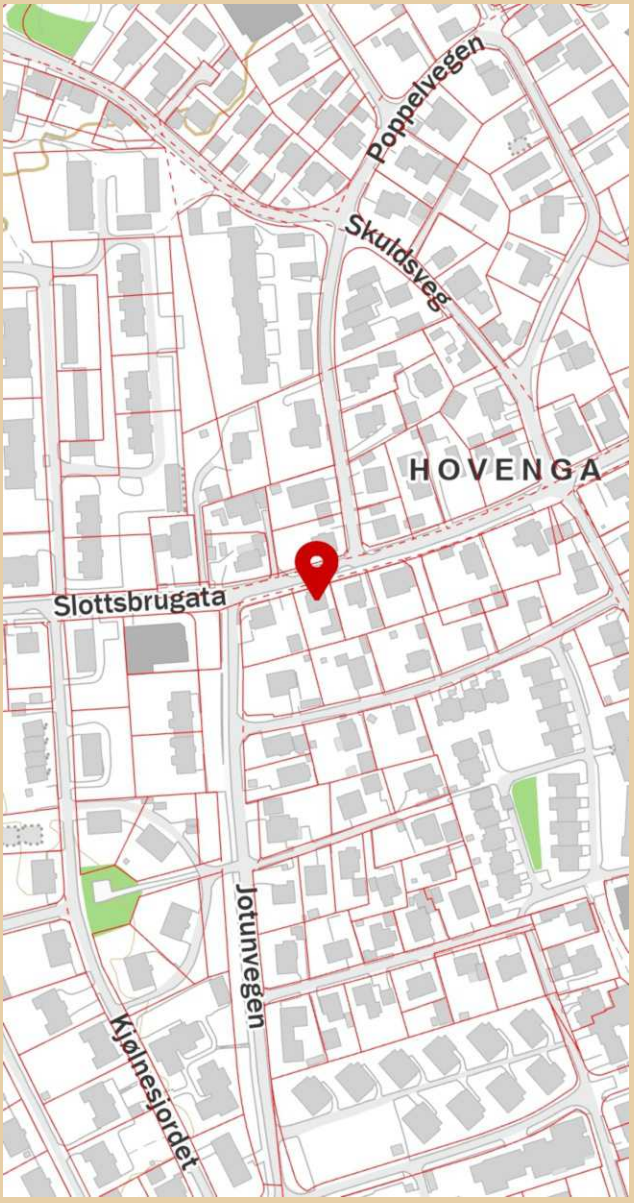
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

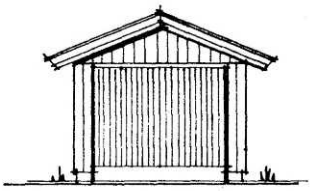
Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

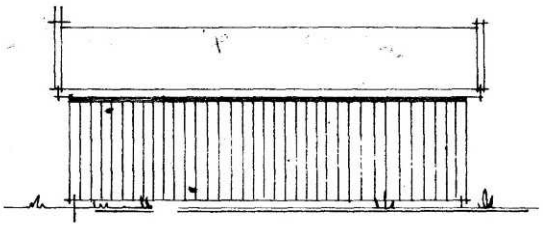
- Egen bil
- Sykkel

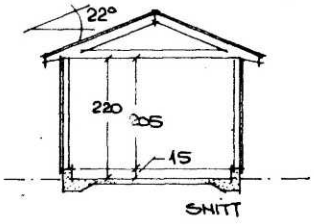


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

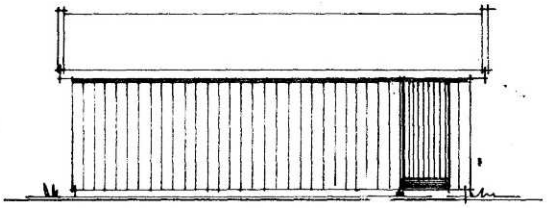


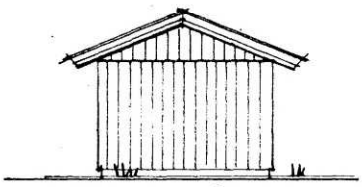
N.



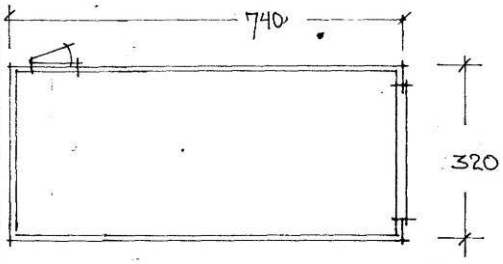


SNITT





S.



TYPE - 320 A

ENKELGARASJE

BYGGHERRE: JAN INGE BJERKELY

BYGGESTED: SLOTTSBROGT. 31

KOMMUNE: PORSGRUNN

DATO: 30/5-84

PORS-GARASJEN

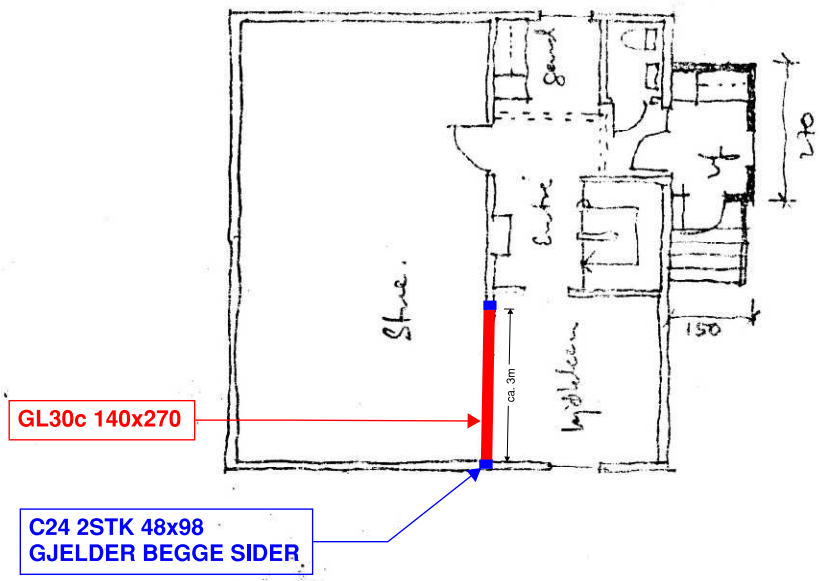
ET PRODUKT FRA: KJELL E. ANDERSEN A/S

TYPEHUS OG ENTREPRENØRFORRETNING

BYGGEVAREFORHANDLER

ANMERKINGER:
TREKVALITET: C24
LIMTREKVALITET: GL30c

- ALLE MÅL TAS OG KONTROLLERES PÅ STEDET.
- ETASJESKILLER MIDLERTIDIG STEMPLES MENS ARBEIDER FOREGÅR.



BTF-01 - DEKKE OVER 1ETG
DATO: 19.09.2024
MÅL: 1:100

PORSGRUNN KOMMUNE
Innbyggertorg

Dato: 20.04.26
Referanse:
Saksbehandler: EB

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 377 Bnr: 78 Adresse: Slottsbrugata 31

Planarbeid

Pågående planarbeid: Nei

Vernestatus: Nei

Sefrakregistrert: Nei
(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

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

POSTADRESSE
Floodsgt. 6
3915 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Floodsgt 6
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no
Internett-adresse: http://www.porsgrunn.kommune.no/

TELEFAKS
35 55 69 82

TELEFON
35 54 70 00

Porsgrunn kommune

ReguleringsforslagUnderBakken

Eiendom: 377/78
Adresse: Slottsbrugata 31
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

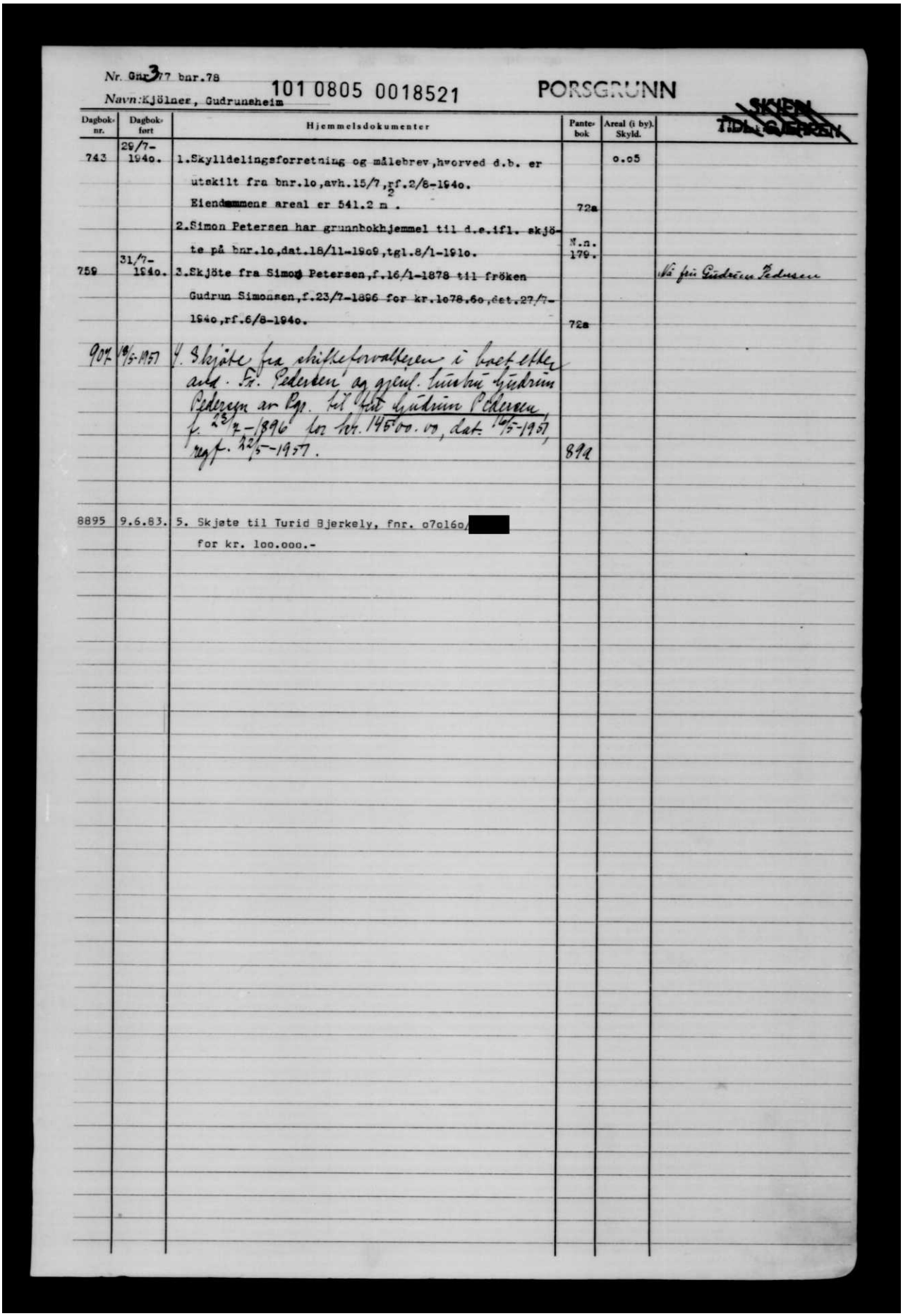
Tegnforklaring

Porsgrunn (4001), Gnr 377 / Bnr 78: Kjølnes Gudrunsheim Slottsbrugata 31

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

Telemark fylke, Porsgrunn, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Telemark fylke, Porsgrunn, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

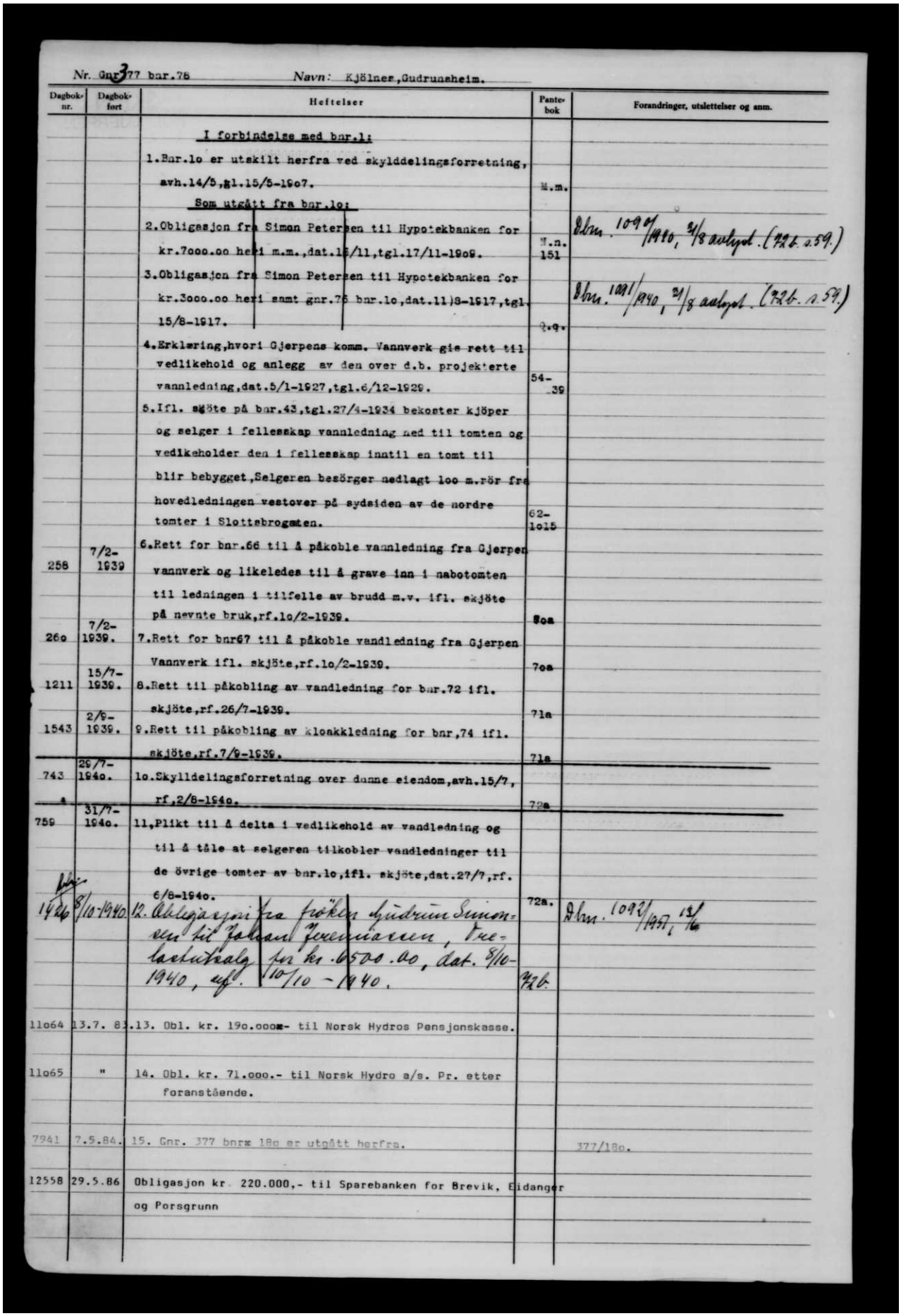


Nr. Gnr. 3 77 bnr. 78 101 0805 0018521 PORSGRUNN

Navn: Kjölnes, Gudrunsheim

SKIFTET TIDLIGERE

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	
743	29/7-1940.	1. Skyldelingsforretning og målebrev, hvorved d.b. er utskilt fra bnr.1o, avh.15/7, rf.2/8-194o. Eiendommens areal er 541.2 m².		o.o5	
		2. Simon Petersen har grunnbokhjemmel til d.e.ifl. skjøte på bnr.1o, dat.18/11-19o9, tgl.8/1-191o.	72a	N.n. 179.	
759	31/7-194o.	3. Skjøte fra Simon Petersen, f.16/1-1878 til frøken Gudrun Simonsen, f.23/7-1896 for kr.1o78.6o, dat.27/7-194o, rf.6/8-194o.	72a		Nå frk. Gudrun Pedersen
907	18/5-1957	4. Skjøte fra skifteforvalteren i boet etter avd. Fr. Pedersen og gjenl. bustyr Gudrun Pedersen av Bp. til frk. Gudrun Pedersen, f. 23/7-1896 for kr. 14500.00, dat. 16/5-1957, regf. 22/5-1957.	89a		
8895	9.6.83.	5. Skjøte til Turid Bjerkely, fnr. o7o16o/[redacted] for kr. loo.ooo.-			



Nr. Gnr 377 bnr.78 Navn: Kjölner, Gudrunsheim.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utslettelser og anm.
		I forbindelse med bnr.1:		
		1.Bnr.1o er utskilt herfra ved skylddelingsforretning, avh.14/5,gl.15/5-19o7.	M.m.	
		Som utgått fra bnr.1o:		
		2.Obligasjon fra Simon Petersen til Hypotekbanken for kr.7ooo.oo herl m.m.,dat.15/11,tgl.17/11-19o9.	M.n. 151	Dbm. 1097/1940, 21/8 avlyst. (726.2.59.)
		3.Obligasjon fra Simon Petersen til Hypotekbanken for kr.3ooo.oo herl samt gnr.76 bnr.1o,dat.11/8-1917,tgl. 15/8-1917.	Q.9.	Dbm. 1091/1940, 21/8 avlyst. (726.2.59.)
		4.Erklæring,hvori Gjerpens komm. Vannverk gis rett til vedlikehold og anlegg av den over d.b. projekterte vannledning,dat.5/1-1927,tgl.6/12-1929.	54-39	
		5.Ifl. skjöte på bnr.43,tgl.27/4-1934 bekoster kjöper og selger i fellesskap vannledning ned til tomten og vedlikeholder den i fellesskap inntil en tomt til blir bebygget,Selgeren besörger nedlagt 1oo m.rör fra hovedledningen vestover på sydsiden av de nordre tomter i Slottsbrogaten.	62-1o15	
258	7/2-1939	6.Rett for bnr.66 til å påkoble vannledning fra Gjerpen vannverk og likeledes til å grave inn i nabotomten til ledningen i tilfelle av brudd m.v. ifl. skjöte på nevnte bruk,rf.1o/2-1939.	8oa	
26o	7/2-1939.	7.Rett for bnr67 til å påkoble vandledning fra Gjerpen Vannverk ifl. skjöte,rf.1o/2-1939.	7oa	
1211	15/7-1939.	8.Rett til påkobling av vandledning for bnr.72 ifl. skjöte,rf.26/7-1939.	71a	
1543	2/9-1939.	9.Rett til påkobling av kloakkledning for bnr,74 ifl. skjöte,rf.7/9-1939.	71a	
743	29/7-194o.	1o.Skylddelingsforretning over denne eiendom,avh.15/7, rf.2/8-194o.	72a	
759	31/7-194o.	11.Plikt til å delta i vedlikehold av vandledning og til å tåle at selgeren tilkobler vandledninger til de övrige tomter av bnr.1o,ifl. skjöte,dat.27/7,rf. 6/8-194o.		
1426	8/10-1940	12. Obligasjon fra frøken Gudrun Simonsen til Jakob Jeremiassen, Brevik stor kr. 6500.00, dat. 8/10-1940, utf. 10/10-1940.	72a. 72b.	Dbm. 1092/1957, 13/6
11o64	13.7.83	13. Obl. kr. 19o.ooo.- til Norsk Hydros Pensjonskasse.		
11o65	"	14. Obl. kr. 71.ooo.- til Norsk Hydro a/s. Pr. etter foranstående.		
7941	7.5.84.	15. Gnr. 377 bnr. 18o er utgått herfra.		377/18o.
12558	29.5.86	Obligasjon kr. 220.000,- til Sparebanken for Brevik, Eidanger og Porsgrunn		

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hallsbrogt 31 Hvervenga			377	78	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Påbygg	garasje	1/6-84	dato 31/7-84 sak 229/84

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Hrs Inge Bjerkely	Hallsbrogt 31 Hvervenga	55698
Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Gill E. Andersen	Lørenskog	56492
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
—	—	?

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Porsgrunn den 11/4-86

for Dale
bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] Kommer
- [x] Mgv.
- Rev.

Da 23,68 m²

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

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlagssystem & Stenersen A/S, Oslo. 3.81
Kr. 0,40 inkl. 5% mva

PORSGRUNN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Bystyret 13.06.2019
Endret etter vedtak i Bystyret 21.11.2019
Endret etter vedtak i Bystyret 06.02.2020
Endret etter godkjenning i Kommunal- og moderniserings-departementet 26.06.2020
Endret etter vedtak i Bystyret 17.03.2022



Sammen om Porsgrunn



Foto: Helena Eide

Innhold

Innledning 9

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer 10

1.1 Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for E18 Langangen-Bamble 10

1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner 10

1.1.2.1 Unntak

1.1.3 Krav om reguleringsplan 11

1.1.3.1 Plankrav
1.1.3.2 Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse
1.1.3.3 Unntak for områder for eksisterende fritidsbebyggelse
1.1.3.4 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)
1.1.3.5 Unntak for tiltak på jernbanen
1.1.3.6 Unntak for bryggeanlegg og småbåthavn

1.1.4 Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur 11

1.1.4.1 Generelt
1.1.4.2 Bergsbygda
1.1.4.3 Bjørkedalen

1.1.5 Utbyggingsavtaler 12

1.2 Med boligen i fokus

1.2.1 Fordeling av boligbyggingen 12

1.3 Attraktiv bebyggelse

1.3.1 Utforming av tiltak 12

1.3.1.1 Estetikk
1.3.1.2 Terrasser og balkonger

1.3.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø 13

1.3.2.1 Automatisk fredete kulturminner
1.3.2.2 Planer og tiltak som berører listeførte kulturminner
13.2.3 Tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen
1.3.2.4 Bevaring av kulturmiljø i NB!-områder

1.3.3 Skilt og reklameinnretninger 13

1.4 Det blågrønne aspektet

1.4.1 Sammenhengende grønnstruktur og grøntdrag 14

1.4.2 Landskapstilpasning 14

1.4.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag 14

1.4.3.1 Generelt
1.4.3.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag

1.4.4 Avstand til dyrka mark 14

1.5 Om næring og handel

1.5.1 Senterstrukturen i Porsgrunn 15

1.5.2 Lokalisering av handel 15

1.5.2.1 Generelt
1.5.2.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer

1.5.2.3 Unntak for dagligvareforretninger
1.5.2.4 Store handelsområder
1.5.3 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens 15

1.6 Den tekniske infrastrukturen

1.6.1 Transport 16
1.6.1.1 Generelt
1.6.1.2 Jernbane
1.6.1.3 Landstrøm i havner
1.6.1.4 Hovednett for myke trafikanter
1.6.1.5 Hovedvegnett for sykkeltrafikk
1.6.1.6 Turveger
1.6.1.7 Avkjørsler
1.6.1.8 Parkering
1.6.2 Samfunnssikkerhet 17
1.6.2.1 Skredsikkerhet
1.6.2.2 Kvikkleireskred
1.6.3 Støy 17
1.6.4 Luftkvalitet 18
1.6.5 Elektromagnetisk felt 18
1.6.6 Vann- og avløpshåndtering 18
1.6.6.1 Håndtering av overvann
1.6.6.2 Håndtering av vann og avløp i arealplaner (inkl. overvann)
1.6.6.3 Håndtering av vann og avløp ved søknad om tiltak (inkl. overvann)
1.6.7 Navigasjonsinstallasjoner 19

1.7 Tilgjengelighet for alle

1.7.1 Krav om universell utforming 19

2. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål

2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Generelt 19
2.1.1.1 Energibruk i bygg
2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger
2.1.1.3 Uterom for bolig
2.1.1.4 Lekeplasser utenfor Sentrumsformål
2.1.2 Boligbebyggelse (SOSI-kode 1110) 21
2.1.2.1 Tetthet ved reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak
2.1.2.2 Bokvalitet
2.1.2.3 Utforming av garasje/uthus
2.1.2.4 Forbindelse til lokalsenter og grønnstruktur
2.1.2.5 Tiltak mellom sjø og byggerense mot sjø i Boligbebyggelse
2.1.2.6 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Boligbebyggelse
2.1.3 Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120) 22
2.1.3.1 Generelt
2.1.3.2 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø i Fritidsbebyggelse
2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse
2.1.3.4 Tiltak utenfor100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse

2.1.4 Sentrumsformål (SOSI-kode 1130) 23
2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner
2.1.4.2 Tetthetskrav for boliger i Sentrumsformål
2.1.5 Forretninger (SOSI-kode 1150) 23
2.1.5.1 Generelt
2.1.5.2 Forretninger for dagligvarehandel
2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI-kode 1160) 24
2.1.7 Fritids- og turistformål (SOSI-kode 1170) 24
2.1.8 Råstoffutvinning (SOSI-kode 1200) 24
2.1.9 Næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300) 24
2.1.10 Idrettsanlegg (SOSI-kode 1400) 24
2.1.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1500) 24
2.1.12 Kombinert bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1800) 24
2.1.13 Ivaretakelse av naturverdier på enkelte områder 25

2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Generelt 25
2.2.1.1 Hensyn til kollektivtraseer
2.2.2 Bane (SOSI-kode 2020) 25
2.2.3 Havn (SOSI-kode 2040) 25
2.2.4 Parkering (SOSI-kode 2080) 25

2.3 Hovedformål: Grønnstruktur

2.3.1 Generelt 25
2.3.2 Grønnstruktur (SOSI-kode 3001) 25
2.3.3 Naturområde (SOSI-kode 3020) 26
2.3.4 Turdrag (SOSI-kode 3030) 26
2.3.5 Friområde (SOSI-kode 3040) 26

2.4 Hovedformål: Landbruks-, natur og friluftsformål (LNF)

2.4.1 Generelt 26

2.5 Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

2.5.1 Generelt 26
2.5.2 Småbåthavn (SOSI-kode 6230) 26
2.5.2.1 Generelt
2.5.2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan for bryggeanlegg
2.5.3 Fiske (SOSI-kode 6300) 27
2.5.4 Drikkevann (SOSI-kode 6500) 27
2.5.5 Friluftsområde (SOSI-kode 6700) 27

3. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

3.1 Sikringssoner

3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann 28

3.1.2 Andre sikringssoner 28
3.1.2.1 Råvann
3.1.2.2 Hovedvann
3.1.2.3 Restriksjoner for anlegg i og på grunnen

3.2 Støysoner

3.2.1 Rød sone ihht. rundskriv T-1442 28
3.2.2 Gul sone ihht. rundskriv T-1442 28

3.3 Faresoner

3.3.1 Ras- og skredfare 29
3.3.2 Flomfare 29
3.3.2.1 Generelt
3.3.2.2 Hovedvassdraget
3.3.2.3 Kysten
3.3.3 Brann-/eksplosjonsfare 29
3.3.3.1 Indre hensynssone
3.3.3.2 Midtre hensynssone
3.3.3.3 Ytre hensynssone
3.3.4 Skytebane 30
3.3.5 Annen fare 30
3.3.5.1 Dambrudd

3.4 Soner med angitte særlige hensyn

3.4.1 Hensyn friluftsliv 30
3.4.2 Hensyn landskap 30
3.4.3 Bevaring naturmiljø 30
3.4.4 Bevaring kulturmiljø 30

3.5 Båndleggingssoner

3.5.1 Båndlegging etter lov om naturvern 31
3.5.2 Båndlegging etter lov om kulturminner 31
3.5.3 Båndlegging etter energiloven 31

3.6 Gjennomføringssoner

3.6.1 Gjennomføringssone med krav om felles planlegging 31
3.6.1.1 Bjørntvedtbruddet (H810_1)
3.6.1.2 Bergsbygda B70 (H810_2)

4. Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder

4.1 KpBestemmelsesOmråde: Sone 1 Herøya 32

4.2 KpBestemmelsesOmråde: Sone 2 Herøya 32

4.3 KpBestemmelsesOmråde: Sone 3 Herøya 32

4.4 KpBestemmelsesOmråde: Sone 4 Herøya 32

4.5 KpBestemmelsesOmråde: Sone 5 Herøya 32

4.6 KpBestemmelsesOmråde: Sone 6 Herøya 32

Vedlegg:

1. Kombinerte formål bebyggelse og anlegg 33

2. Skilt- og reklamebestemmelser 37

3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler 39

4. Vedlegg 4: Illustrasjoner av byggegrenser og bestemmelsesområder 41

Byggegrenser i strandsonen
Bestemmelsesområder bybånd og senterstruktur
Bestemmelsesområder Herøya



Innledning

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

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

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

Endring etter vedtak i Bystyret 21.11.2019 sak 83/19
Bestemmelsen pkt. 1.1.3.2 *Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse* er endret etter vedtak i Bystyret 21.11.2019 som en mindre endring av planen. Det er også gjort en mindre tekstlig endring i bestemmelsene pkt. 3.3.2 *Flomfare*.

Endring etter vedtak i Bystyret 06.02.2020 sak 4/20
Følgende bestemmelser ble endret i Bystyret 06.02.2020:
Pkt. 1.4.4. *Avstand til dyrka mark*
Pkt. 2.1.2.7 *Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse*
Pkt. 2.1.3.3 *Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse*

Endring etter godkjenning i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 26.06.2020
Følgende bestemmelser ble tatt ut:
Pkt. 2.1.2.4 *Enkelte områder med særlige krav*
Pkt. 3.6.1.1 *Valleråsen (H810_1)*
Disse bestemmelsene gjaldt krav om mulighetsstudie og felles planlegging for foreslått boligbygging i Valleråsen.
Som følge av dette er numreringen justert.

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

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

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

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

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

1.1 Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for E18 Langangen-Bamble

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

Lovhenvisning: pbl § 1-5 annet ledd

1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

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

1.1.2.1 Unntak

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

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

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 1-5 annet ledd

1.1.3 Krav om reguleringsplan

1.1.3.1 Plankrav

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 1

1.1.3.2 Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse

I områder vist som nåværende Boligbebyggelse kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og maksimalt 1500 m² nytt tomteareal. Unntak fra plankrav gjelder søknad om ny bebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m² BRA.

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

1.1.3.3 Unntak for områder for eksisterende fritidsbebyggelse

I områder vist som nåværende Fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjøen, kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 1 enhet og maksimalt 1000 m² nytt tomteareal.

1.1.3.4 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)

I nåværende Sentrumformål, Forretninger, Offentlig eller privat tjenesteyting, Råstoffutvinning, Næringsbebyggelse, Idrettsanlegg og Andre typer bebyggelse og anlegg, kan det tillates tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a på inntil 500 m² BRA, samt bokstav k-m uten reguleringsplan. Samlet nytt tomteareal skal ikke overstige 1000 m².

1.1.3.5 Unntak for tiltak på jernbanen

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

1.1.3.6 Unntak for bryggeanlegg og småbåthavn

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

1.1.4 Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur

1.1.4.1 Generelt

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 4

1.1.4.2 Bergsbygda

Trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007) må være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bruksenheter med adkomst fra Fv4 sør for kryss Fv4/Fv 30.

Trafikksikkerhetstiltak kan utføres i etapper. Igangsettingstillatelse kan gis dersom enheten bidrar til etablering av trygg gangforbindelse ved å inngå en utbyggingsavtale.

Rekkefølgekravet gjelder ikke for bygging av nytt skolebygg og for realisering av gjeldende reguleringsplaner godkjent før 26.03.2015.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 2 og 4

1.1.4.3 Bjørkedalen

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

Lovhenvisning: pbl § pbl § 11-9 nr. 4

1.1.5 Utbyggingsavtaler

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9, nr. 2

Informasjon: Forutsigbarhetsvedtaket følger som vedlegg 3 til bestemmelsene.

1.2 Med boligen i fokus

1.2.1 Fordeling av boligbyggingen

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

Lovhenvisning: pbl § 11-5

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

1.3 Attraktiv bebyggelse

1.3.1 Utforming av tiltak

1.3.1.1 Estetikk

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

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

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

1.3.1.2 Terrasser og balkonger

Terrasser og balkonger skal tilpasses fasadens dimensjonering.

Lovhenvisning: pbl §11-9, nr. 6

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

1.3.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1.3.2.1 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3.2.2 Planer og tiltak som berører listeførte kulturminner

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

1.3.2.3 Tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen

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

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

Det skal redegjøres for:

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 7

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

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

1.3.2.4 Bevaring av kulturmiljø i NB!-områder

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

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

1.3.3 Skilt og reklameinnretninger

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

1.4 Det blågrønne aspektet

1.4.1 Sammenhengende grønnstruktur og grøntdrag

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

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

1.4.2 Landskapstilpasning

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

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

1.4.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag

1.4.3.1 Generelt

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

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

1.4.3.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

1.4.4 Avstand til dyrka mark

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr .5

1.5 Om næring og handel

1.5.1 Senterstrukturen i Porsgrunn

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

Region- og kommunesenter →	Porsgrunn sentrum
Lokalsenter →	Brevik, Heistad, Herøya, Hovenga, Langangen, Moheim, Skjelsvik, Stridsklev
Handelsområde →	Enger

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

1.5.2 Lokalisering av handel

1.5.2.1 Generelt

Det tillates kun etablering og utvidelse av handelsvirksomhet i senterstrukturen definert i 1.5.1. Innenfor lokalsenterområder tillates det maksimalt 3000 m² samlet handelsareal.

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

1.5.2.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer

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

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

1.5.2.3 Unntak for dagligvareforretninger

Det kan plasseres dagligvareforretning på inntil 1500 m² BRA (inkl. lager) på områder avsatt til forretning. Jf. punkt 2.1.5.

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

1.5.2.4 Store handelsområder

Enger er et regionalt handelsområde for store handelsenheter (jf. kombinerte formål vedlegg 1). Minste tillatte størrelse pr handelsenhet er 3000 m². Virksomheter som var etablert før areal- og transportplanen for Grenland ble vedtatt (17.06.2014) kan utvides uten at arealkravet gjelder. Arealkravet gjelder heller ikke for handelsvirksomheter med plasskrevende varer på Enger (jf. punkt 1.5.2.1).

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

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

1.5.3 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens

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

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

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

1.6 Den tekniske infrastrukturen

1.6.1 Transport

1.6.1.1 Generelt

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8

1.6.1.2 Jernbane

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

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

1.6.1.3 Landstrøm i havner

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

1.6.1.4 Hovednett for myke trafikanter

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

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

1.6.1.5 Hovedvegnett for sykkeltrafikk

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

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

1.6.1.6 Turveger

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

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

1.6.1.7 Avkjørsler

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

1.6.1.8 Parkering

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

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

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

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

Sykkel: Det skal sikres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsmuligheter.
Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

1.6.2 Samfunnssikkerhet

1.6.2.1 Skredsikkerhet

Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres av ansvarlige foretak ved byggesøknad.
Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8 og TEK 17 kap. 7

1.6.2.2 Kvikkleireskred

Ved reguleringsplanlegging i områder under marin grense, skal eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare vurderes av geotekniker. Vurdering skal følge planforslaget ved behandling. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.
Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8 og TEK 17 kap. 7

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

1.6.3 Støy

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

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

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

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

1.6.4 Luftkvalitet

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

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

1.6.5 Elektromagnetisk felt

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

1.6.6 Vann- og avløpshåndtering

1.6.6.1 Håndtering av overvann

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

1.6.7 Navigasjonsinstallasjoner

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

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

1.7 Tilgjenglighet for alle

1.7.1 Krav om universell utforming

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5 og 8

2. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål

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

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

2.1.1 Generelt

2.1.1.1 Energibruk i bygg

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

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

2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger

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

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

2.1.1.3 Uterom for bolig

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

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

Minimumskrav til samlet uterom

For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Område- eller boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass).
Sentrumsformål	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m² per boenhet eller per 100 m² BRA boligformål.	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	50 m² per boenhet eller per 100 m² BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Enebolig	125 m² per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

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

2.1.1.4 Lekeplasser utenfor Sentrumsformål

Småbarnslekeplass: Alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek, dvs. for barn under 6 år. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. For eneboliger tillates en avstand på inntil 100 m.

Nærlekeplass: I felles uterom på 1200 m² eller mer skal det tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og ikke være mindre enn 1000 m². Avstanden fra boenhet skal ikke overstige 200 m. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.

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

2.1.2 Boligbebyggelse (SOSI-kode 1110)

2.1.2.1 Tetthet ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak

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

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

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

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

2.1.2.2 Bokvalitet

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

2.1.2.3 Utforming av garasje/uthus

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

Informasjon: Det må alltid søkes om oppføring av garasjeanlegg over 50 m² (BRA/BYA), jf. byggesaksforskriften § 4-1.

2.1.2.4 Forbindelse til lokalsenter og grønnstruktur

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

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

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

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

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

2.1.3 Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)

2.1.3.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4 Sentrumsformål (SOSI-kode 1130)

2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner

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

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

2.1.4.2 Tetthetskrav for boliger i Sentrumsformål

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

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

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

2.1.5 Forretninger (SOSI-kode 1150)

2.1.5.1 Generelt

På områder med Forretning er det kun tillatt å etablere dagligvareforretninger inntill 1500 m2 og/eller forretninger for plasskrevende varer.

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

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

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

2.1.5.2 Forretninger for dagligvarehandel

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

2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI-kode 1160)

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

2.1.7 Fritids- og turistformål (SOSI-kode 1170)

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

2.1.8 Råstoffutvinning (SOSI-kode 1200)

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

2.1.9 Næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300)

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

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

2.1.10 Idrettsanlegg (SOSI-kode 1400)

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

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

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

2.1.12 Kombinert bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1800)

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

2.1.13 Ivaretakelse av naturverdier på enkelte områder

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

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

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

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

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

2.2.1 Generelt

2.2.1.1 Hensyn til kollektivtraseer

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

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

2.2.2 Bane (SOSI-kode 2020)

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

2.2.3 Havn (SOSI-kode 2040)

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

2.2.4 Parkering (SOSI-kode 2080)

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

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

2.3.1 Generelt

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

2.3.2 Grønnstruktur (SOSI-kode 3001)

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

2.3.3 Naturområde (SOSI-kode 3020)

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

2.3.4 Turdrag (SOSI-kode 3030)

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

2.3.5 Friområde (SOSI-kode 3040)

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

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

2.4.1 Generelt

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

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

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

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

2.5.1 Generelt

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

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

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

2.5.2 Småbåthavn (SOSI-kode 6230)

2.5.2.1 Generelt

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

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

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

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

2.5.2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan for bryggeanlegg og småbåthavn

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

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

2.5.3 Fiske (SOSI-kode 6300)

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

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

2.5.4 Drikkevann (SOSI-kode 6500)

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

2.5.5 Friluftsområde (SOSI-kode 6700)

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

3. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

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

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

3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110)

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

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

3.1.2 Andre sikringssoner (SOSI-kode H190)

3.1.2.1 Råvann (SOSI-kode H190_1-2)

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

3.1.2.2 Hovedvann (SOSI-kode H190_3-9)

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

3.1.2.2 Farled (SOSI-kode H190_10-11)

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

3.1.2.3 Restriksjoner for anlegg i og på grunnen (SOSI-kode H190_12)

Innenfor sone H190_12 (trasé for Havnebanen jernbanetunnel mellom Herøya og Porsgrunn stasjon) tillates ikke tiltak i grunnen, inkludert sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger tillatelse fra jernbanens eier.

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Ras- og skredfare (SOSI-kode H310)

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

3.3.2 Flomfare (SOSI-kode H320)

3.3.2.1 Generelt

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

3.3.2.2 Hovedvassdraget

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

3.3.2.3 Kysten

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

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

3.3.3 Brann-/eksplosjonsfare (SOSI-kode H350)

3.3.3.1 Indre hensynssone (H350_1 og H350_4)

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

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

3.3.3.2 Midtre hensynssone (H350_2 og H350_4)

I midtre hensynssone skal det ikke etableres nye boliger.
Det tillates ikke nye tiltak for bruk av den allmenne befolkningen, herunder butikker og mindre overnattingssteder. Turveger kan tillates. Det kan tillates kurs- og opplæringssenter på Adminiet (Gbnr. 65/215).

3.3.3.3 Ytre hensynssone (H350_3 og H350_4)

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

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

3.3.4 Skytebane (SOSI-kode H360)

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

3.3.5 Annen fare (SOSI-kode H390)

3.3.5.1 Dambrudd

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

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

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

3.4.1 Hensyn friluftsliv (SOSI-kode H530)

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

3.4.2 Hensyn landskap (SOSI-kode H550)

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

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

3.4.3 Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560)

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

3.4.4 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570)

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

Informasjon: For NB!-områder gjelder bestemmelser i 1.3.2.4.

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

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

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

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

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

3.5.3 Båndlegging etter energiloven (SOSI-kode H740)

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

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

3.6.1 Gjennomføringssone med krav om felles planlegging (SOSI-kode H810)

3.6.1.1 Bjørntvedtbruddet (H810_1)

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

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

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

3.6.1.2 Bergsbygda B70 (H810_2)

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

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

3) Mulighetsstudien skal anbefale avgrensning av området.

4. Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder

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

4.1 Sone 1 Herøya

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

4.2 Sone 2 Herøya

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

4.3 Sone 3 Herøya

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

4.4 Sone 4 Herøya

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

4.5 Sone 5 Herøya

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

4.6 Sone 6 Herøya

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

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

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

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

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

Vedlegg 2 - Skilt- og reklamebestemmelser

Reklameinnretninger- områdehensyn

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

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

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

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

1.5 I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.

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

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

Formingskriterier

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

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

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

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

2.5 Skilt- og reklameinnretninger i form av lyskasser tillates ikke. Uthengsskilt i form av lyskasser med tett front, der bare tekst eller symboler gjennomlyses, kan likevel tillates når skiltets areal ikke overstiger 0,5 m². Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.

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

2.7 Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.

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

2.9 Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant. Største tillatte areal er 1,5 m². På fredete eller bevaringsverdige bygninger eller miljøer skal maks. størrelse være 0,5 m².

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

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

Fjerning av skilt, reklameinnretninger m.v

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

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

Vedlegg 3 - Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler

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

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

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

Geografisk avgrensning

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

Teknisk og grønn infrastruktur

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

Bygningsmessig utforming

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

Organisatoriske forhold ved bygg

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

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

Kommunal forkjøpsrett

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

Forskuttering

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

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

Merverdiavgift

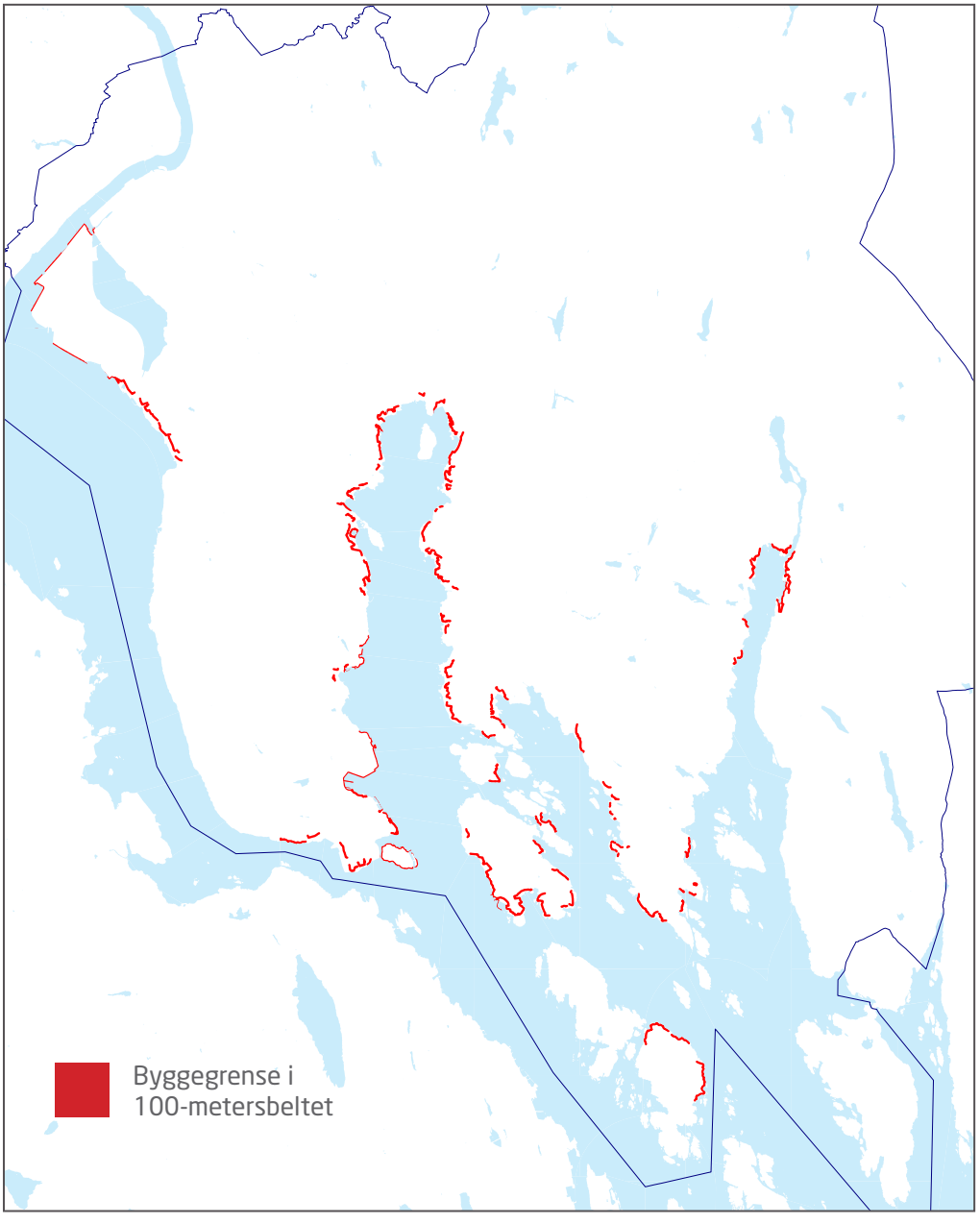
Det kan inngås utbyggingsavtale som bidrar til å redusere merverdiavgift ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i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

Vedlegg 4: Illustrasjoner av byggegrenser og bestemmelsesområder

Byggegrenser i strandsonen

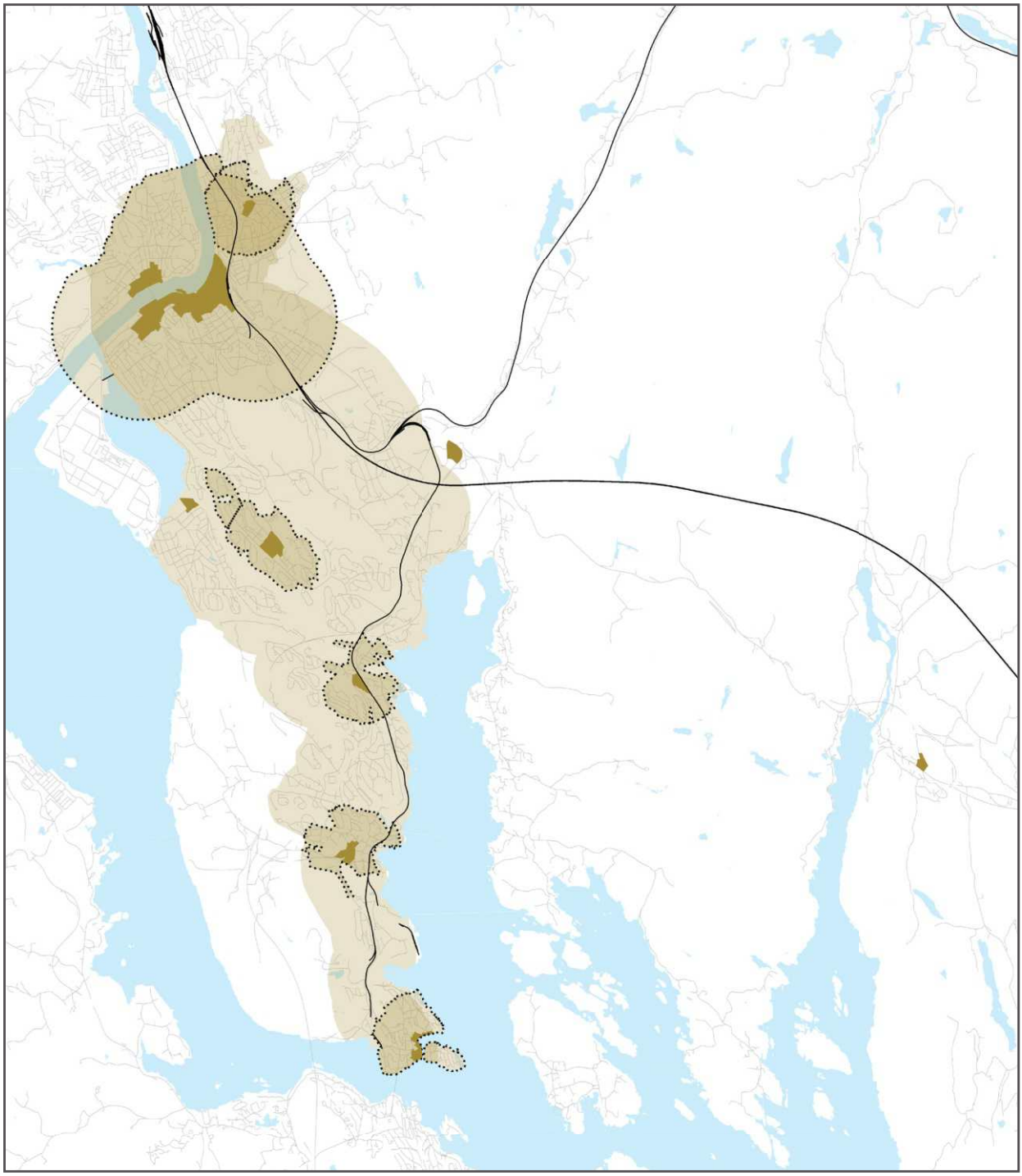
Informasjon: *Det er fastsatt byggegrenser i strandsonen med hjemmel i pbl 1-8 og 11-9 nr. 5. Byggegrenser vises i plankartet med juridisk linje byggegrense (SOSI-kode 1111) som tegnes som en grå stiplet linje.*

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



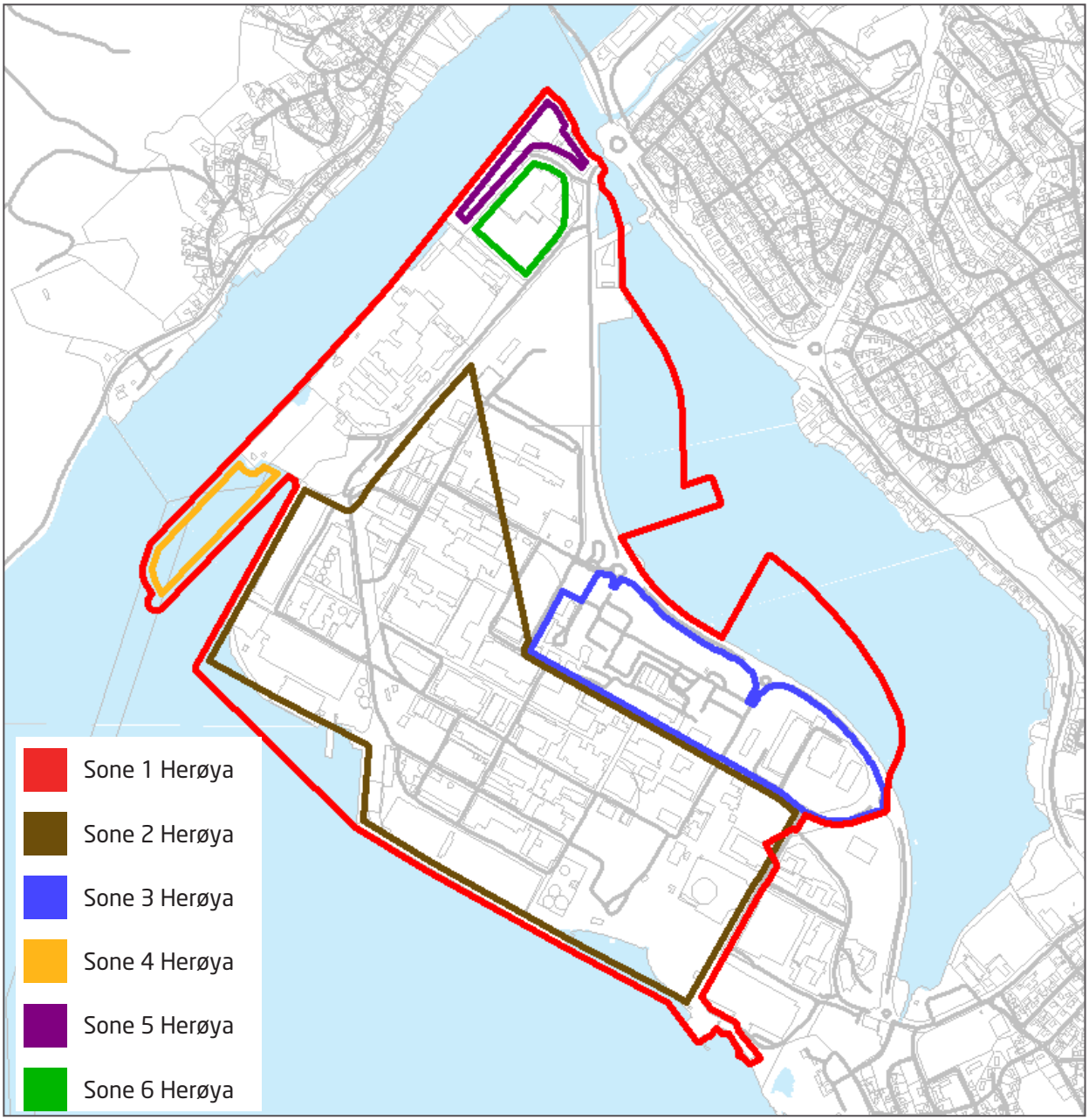
Illustrasjon: *Oversikt over hvor det er tegnet inn byggegrense i strandsonen i plankartet. Dette er kun en illustrasjon, se plankart for juridisk bindende grenser (SOSI-kode: 1111).*

Bestemmelsesområder bybånd og senterstruktur



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

Bestemmelsesområder Herøya



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

PORSGRUNN KOMMUNE

Servicesenteret: 35 54 70 00

Besøksadresse: Storgata 153

Postadresse: Pb. 128, 3901 Porsgrunn

www.porsgrunn.kommune.no



Foto: Helena Eide

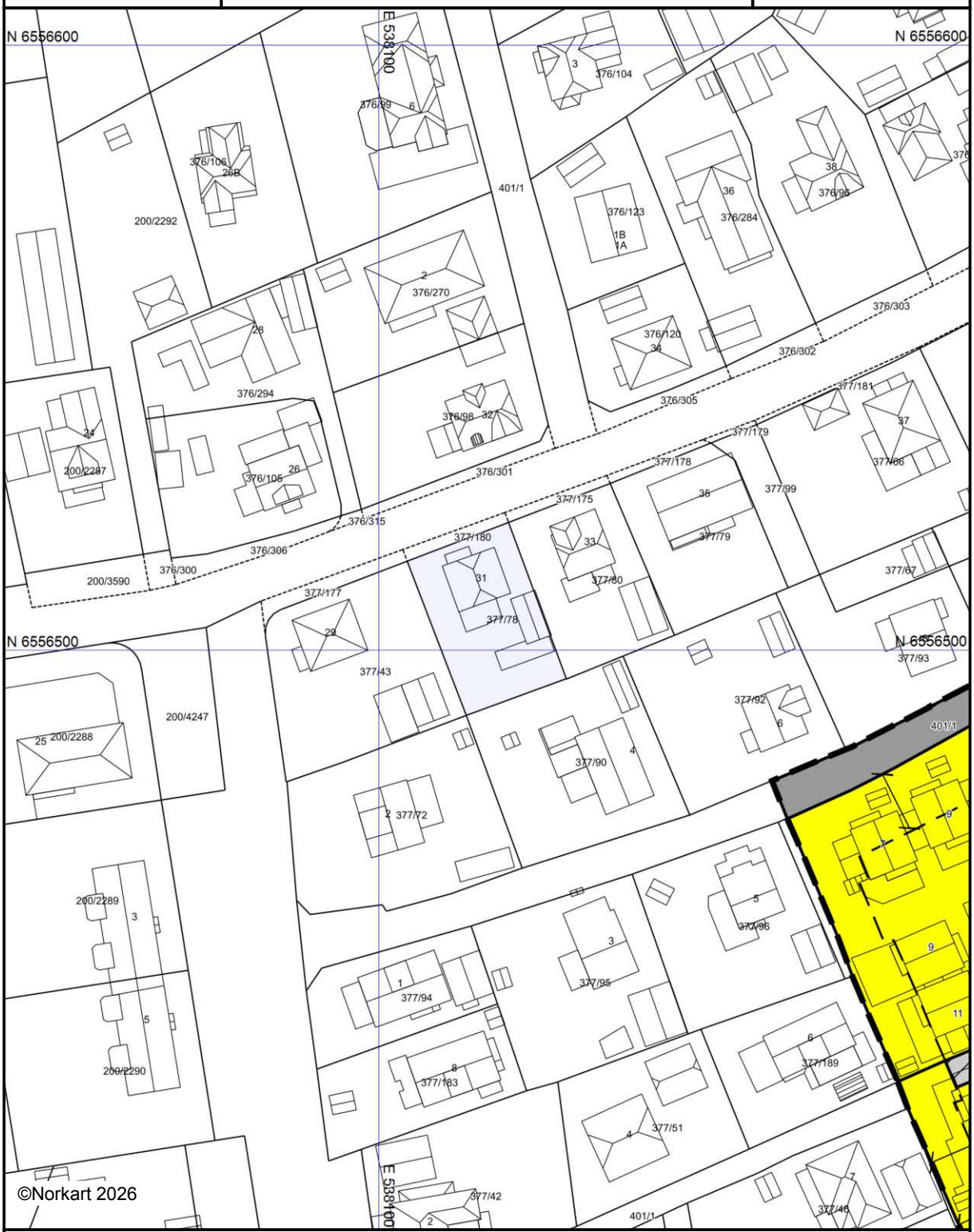
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 377/78
Adresse: Slottsbrugata 31
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985



Område for boliger med tilhørende anlegg
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Anlegg for lek
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Målelinje/Avstandslinje

Porsgrunn kommune

Byggesak

Byggingeniøren As
Ridebaneveien 7
4843 Arendal

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	24/11407 - 5	04.11.2024

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
747/24	Utvalg for miljø og byutvikling

Ferdigattest - Gbnr. 377/78, Slottbrugata 31 - Riving av Bærevegg i enebolig

Det gis ferdigattest til riving av bærevegg i enebolig som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Med hilsen

Isak Sølie
for
Baard Gonsholt
avdelingsleder

Sebastian Gruss
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Saksopplysninger
Ansvarlig søker Byggingeniøren AS søkte, på vegne av tiltakshaver Petter Svartangen Wickmann, den om ferdigattest for riving av bærevegg i enebolig.

Det ble i vedtak av 09.10.2024 i sak 690/24 gitt tillatelse for tiltaket.

Ansvarsforhold

SØK	Byggingeniøren AS
PRO	Byggingeniøren AS
UTF	Byggingeniøren AS

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

Vedtak fremgår av sakens første side.

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

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

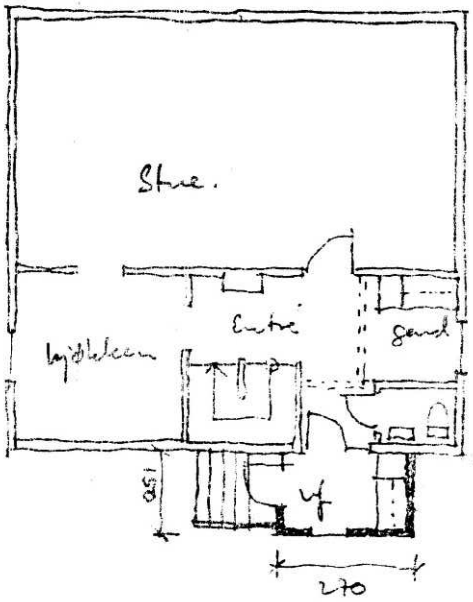
Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

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

Kopi til

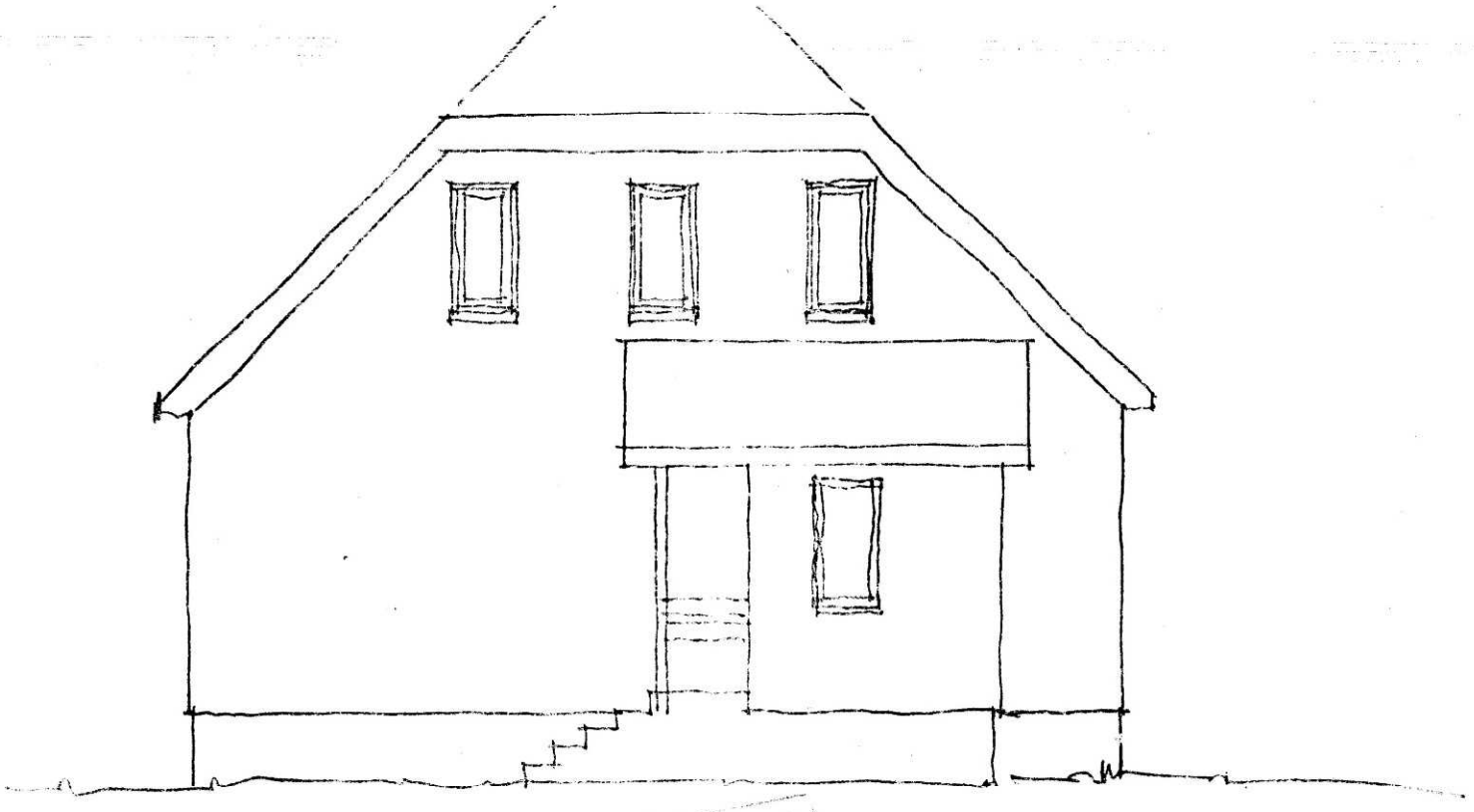
Petter Svartangen Wickmann	Slottsbrugata 31	3913	Porsgrunn

Vedlegg
Orientering om klageadgang



Tegn. Inge Bjerkely
Skisse til Tillegg 1:100
Alf. E.

Arkitektkontoret
Bang og Borchsenius as



1 8 JULI 1985

Jan Inge Bjerkely
Skisse til tilbygg
Alt. 2
Fasade mot vegen.

Porsgrunn kommune

ReguleringsforslagOverBakken

Eiendom: 377/78
Adresse: Slottsbrugata 31
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Porsgrunn kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 377/78
Adresse: Slottsbrugata 31
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Stemplet med kr. 15.00 den 31/7-1940.

Avskrift av dagbok nr. 759 40, 31/7
Vedlegg til
Gjerpen sorenskriverembede

Skjøte.

Undertegnede, Simon Petersen, født den 16/1 - 1878 , erkjenner aa ha solgt likesom jeg herved selger, skjøter og overdrar til frk. Gudrun Simonsen, født den 23/7 - 1896 en hustomt, parsel av gr.no.77. br.nr.10. Langeland, beliggende paa Kjølnes i Gjerpen.

Tomten fikk ved skyldsettingsforretning av 15/7-1940, tinglyst den -7- 1940 , navnet "Gudrunsheim" gnr. 77. br.no. 78 av skyll øre. Tomtens areal er 539.3 kvm. og kjøpesummen herfor er kr.1078.60 - ett tusen og syttiaatte kroner 60/100.

Syd for tomten er nedlagt en vannledning fra Gjerpens Vannverk hvorfra kjøperen kan tilkoble vannledning. Kjøperen har likeledes rett til aa grave inn i nabotomten til ledningen i tilfelle brudd o.l. Vedlikehold av ledningen fra hovedledningen blir aa fordele paa samtlige de huseiere som benytter denne.

Fra omtalte vannledning har selgeren rett til uten avgift aa tilkoble vannledning til de øvrige tomter paa eiendommen Langeland gno. 77 br.nr. 10. etterhvert som disse blir bebygget.

Da kjøpesummen er betalt kontant skal eiendommen herefter følge og tilhøre frk. Gudrun Simonsen med full eiendomsrett idet jeg for overdragelsen svarer hjemmel etter loven.

Porsgrunn den 27. juli 1940

Simon Petersen
Utsteder.

Karen Petersen.
Utstederens hustru.

Det bekreftes at herr Simon Petersen og hustru dags dato har undertegnet nærværende skjøte og at begge er over 21. aar.

Porsgrunn den 27/7 - 1940

Kr. R. H. Eks. d.

NILS RØRING
* O.R.SAKFØRER *
PORSGRUNN

Nils Røring

Utskriftsdato: 20.04.2026

Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Telefon: 35 54 7939

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Porsgrunn kommune

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	377	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slottsbrugata 31, 3913 PORSGRUNN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 489 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** 1kmSoneRundtSentrum **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 489 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 222 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Delareal	489 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	489 m^2
BestemmelseOmrådenavn	500mRundtLokalsenter
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	99 m^2
KPHensynsonenavn	H210_80
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1415
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Porsgrunn kommune

Reguleringsforslag

Eiendom: 377/78
Adresse: Slottsbrugata 31
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

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:
Slottsbrugata 31, 3913 Porsgrunn
Gnr. 377, Bnr. 78, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260082

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.
