PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GRÅSTEINVEGEN 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Gråsteinvegen 21 , 3931 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 52, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3256 **Eiendomsverdi ref nr:** TY5745

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Boligen er oppført i 1978 og fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og delvis oppgradert.

Boligen inneholder:

Underetasje: Gang, stue, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.
1. etasje: Kjøkken, 2 stuer, 2 soverom og bad.

Det er registrert flere nyere tiltak, blant annet utskifting av utvendig kledning i 2018, vinduer fra 2006, elektrisk anlegg fra 2010, varmepumpe fra 2020 og opparbeiding/fuktsikring rundt boligen fra ca. 2007.

Taktekking med betongtakstein og takrenner/nedløp er av eldre dato og har aldersrelatert slitasje. Takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur og fundamenter fremstår uten registrerte vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Terreng og byggegrunn består hovedsakelig av fjell og opparbeidede masser. Det er registrert lokal nedsenkning i grus-/pukkarealet ved garasjen.

Innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje. Etasjeskiller er kontrollert med mindre høydeavvik på ca. 3 mm i stue. Det er ikke registrert synlige tegn til fukt i rom under terreng, men skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert ved hulltaking.

Badet i 1. etasje er av eldre dato og mangler dokumentasjon. Gulv og synlige overflater fremstår funksjonelle, mens vanntett sjikt og sluk er vurdert til TG3 på grunn av høy alder og usikker gjenværende levetid.

Badet i underetasjen er totalrenovert og ferdigstilt i september 2026. Aktuell byggeforskrift var TEK17. Det foreligger dokumentasjon i form av tilbud og faktura, og øvrig dokumentasjon er opplyst lagret i Boligmappa. Vegger og gulv er flislagt, gulvet har elektriske varmekabler og nedsenket dusjsone. Det er målt ca. 40 mm fall mot sluk og ca. 90 mm høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dørterskel. Våtrommet har smøremembran, plastsluk, dusjhjørne med glassvegger, gulvstående toalett, servantinnredning og mekanisk avtrekk. De nyetablerte og dokumenterte delene er vurdert til TG0.

Vaskerommet i underetasjen er oppgradert i september 2026 med nytt vinylbelegg på gulv og oppgraderte veggoverflater. Aktuell byggeforskrift var TEK17, og det foreligger faktura. Eier opplyser at øvrig dokumentasjon ligger i Boligmappa. Våtromsvinylen har synlige sveiseskjøter, veggene har malingssystem med produktdokumentasjon som tettesjikt, og plastsluket er nytt fra 2026. Det er målt ca. 80 mm fall mot sluk og ca. 180 mm høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dørterskel. De nyetablerte og dokumenterte delene er vurdert til TG0.

Deler av de innvendige vannledningene er oppgradert i 2026 og utført som rør-i-rør-system med fordelerskap. Det er også montert ny innvendig stoppekran i 2026. Det er ikke avklart om vannledningene til kjøkken og bad i 1. etasje inngår i det nye rør-i-rør-systemet.

Varmtvannsberederen på ca. 200 liter er fra 2006 og vurdert til TG2 på grunn av alder. Utvendige avløpsledninger er eldre ABS-rør fra 1970-/1980-tallet og har usikker gjenværende levetid.

Det er i tillegg registrert enkelte HMS-forhold, blant annet rekkverkshøyde på ca. 92 cm, manglende håndløper/rekkverk på utvendig trapp og manglende dokumentasjon på radonmåling.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein med undertak av takpapp. Taktekkingen er opplyst skiftet én gang etter byggeåret og før 2006. Det er registrert normal alders- og værslitasje samt noe begroing og misfarging. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og antas å være skiftet samtidig med taktekkingen. Nedløpene er ført ned i rør ved bakkenivå. Videre føring er ikke kontrollert.

Taket er halvvalmet og utført med prefabrikkerte W-takstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft. Synlige deler av takkonstruksjonen fremstår uten tydelige tegn til fukt-, råte- eller konstruksjonsskader. Deler av loftet har begrenset tilgjengelighet på grunn av lagring.

Ytterveggene er utført som bindingsverk fra byggeåret 1978. Utvendig stående trekledning er opplyst skiftet i 2018 og fremstår uten registrerte vesentlige skader. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 og har normal alders- og bruksslitasje. Hovedytterdør og balkongdør fremstår også uten registrerte vesentlige funksjonsavvik.

Boligen har balkong/veranda og terrasse/platting utført i trekonstruksjon. Synlige deler fremstår generelt med normal vær- og bruksslitasje. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm og er registrert som et HMS-forhold. På terrassen er det registrert enkelte lokale reparasjoner i terrassebordene.

Utvendig trapp er utført i trekonstruksjon og fremstår med normal vær- og bruksslitasje. Manglende håndløper/rekkverk langs deler av trappeløpet er registrert som et HMS-forhold.

Det er i tillegg etablert en enkel utvendig bod under terrassen. Synlige og tilgjengelige deler av boden fremstår uten registrerte vesentlige skader eller funksjonsavvik.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige skader. Gulvene består hovedsakelig av laminat, med flislagte gulv i deler av underetasjen. Veggene er i hovedsak kledd med MDF-panelplater fra 2021 og enkelte malte plateoverflater, mens himlingene er kledd med trepanel.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført i tre. Det ble målt et høydeavvik på ca. 3 mm i stue, noe som vurderes som lite og innenfor normalt nivå for boligens alder. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige setninger eller konstruksjonsmessige deformasjoner.

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling, og det er ukjent om radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak er etablert.

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er opplyst at feiervesenet utførte kontroll/tilsyn i 2025. Synlige deler av pipe og ildsted fremstår uten registrerte vesentlige avvik.

Rom under terreng har gulv med laminat, fliser og belegg, samt platekledde vegger. Det er varmekabler i deler av gulvene. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller mugg ved befaringstidspunktet. Hulltaking er ikke foretatt, og skjulte konstruksjoner er derfor ikke kontrollert.

Innvendig tretrapp og innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige skader eller funksjonsavvik. Det er heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

Gå til side

Bad – 1. etasje
Badet er av eldre dato og oppført/rehabilitert etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, himlingen med plater og gulvet har våtromsvinyl med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm fall mot sluk og ca. 75 mm høydeforskjell fra sluk til topp membran/belegg ved dørterskel.

Våtrommet har plastsluk, baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk er etablert via elektrisk vifte i himling. Synlige overflater og installasjoner fremstår uten registrerte vesentlige skader eller lekkasjer. Vanntett sjikt og sluk er av høy alder, og gjenværende levetid er usikker. Dette er vurdert til TG3.

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet grenser mot yttervegg på den ene siden og kjøkkeninnredning på den andre. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader i tilgjengelige områder.

Bad – underetasje
Badet i underetasjen er totalrenovert og ferdigstilt i september 2026. Aktuell byggeforskrift var TEK17. Det er fremlagt tilbud og faktura for arbeidene, og eier opplyser at øvrig utførelsesdokumentasjon er lagret i Boligmappa.

Vegger og gulv er flislagt, og himlingen er kledd med panel. Gulvet har elektriske varmekabler og nedsenket dusjsone med mosaikkfliser. Det er målt ca. 40 mm fall mot sluk og ca. 90 mm høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dørterskel.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstryknings -/smøremembran på vegger og gulv samt plastsluk. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er etablert mekanisk avtrekksventilasjon.

Synlige og tilgjengelige deler av overflater, sanitærutstyr, sluk og øvrige installasjoner fremstår uten registrerte avvik. De nyetablerte og dokumenterte våtromsdelene er vurdert til TG0.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt fordi badet er helt nytt og dokumentert. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktbelastning i tilgjengelige tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom – underetasje
Vaskerommet er oppgradert i september 2026. Aktuell byggeforskrift på oppgraderingstidspunktet var TEK17. Det foreligger faktura for utførte arbeider, og eier opplyser at øvrig dokumentasjon er lagret i Boligmappa.

Veggene har malte plateoverflater og himlingen er kledd med panel. Gulvet har nytt våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter. Veggene har malingssystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Plastsluket er nytt fra 2026.

Fallforholdene er kontrollert med laser. Det er målt ca. 80 mm fall mot sluk over kontrollert område. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dør-/utgangsnivå er ca. 180 mm. Det er ikke terskel mellom gang/vaskerom og utgangsdør, noe som er en eldre romløsning, men gulvet har betydelig fall mot sluk.

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og vaskekum. Innredningen er av eldre dato. Synlige rørtilkoblinger og sanitærinstallasjoner fremstår uten registrerte lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik.

Vaskerommet mangler mekanisk avtrekk og egen ventil i rommet, men har lufteluke ved utgangsdør. Ventilasjonsløsningen vurderes derfor som begrenset.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt i yttervegg. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller pågående fuktbelastning i tilgjengelige områder.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Huseby med profilerte fronter og benkeplate av granitt/naturstein.

Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.

Synlige og tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen er visuelt kontrollert. Innredning, fronter og benkeplate fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ført ut over tak.

Ventilatoren er visuelt kontrollert og fremstår med normal funksjon ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert vesentlige avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Deler av de innvendige vannledningene er utført som rør-i-rør-system fra 2026 og er besiktiget i rørskap. Det er montert ny innvendig stoppekran i 2026. Det er ikke dokumentert eller avklart om vannledningene til kjøkken og bad i 1. etasje inngår i det nye rør-i-rør-systemet. Disse rørføringene kan derfor ikke vurderes som nye uten nærmere dokumentasjon eller kontroll. Synlige og tilgjengelige deler av fordelerskap, rørføringer og tilkoblinger fremstår uten registrerte lekkasjer eller andre vesentlige avvik.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført i plast. Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen fremstår uten registrerte lekkasjer, fuktmerker eller andre vesentlige avvik. Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i gulv, vegger og øvrige konstruksjoner og er ikke kontrollert.

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk ventilasjon. Luftutskiftingen skjer gjennom ventiler og naturlige luftlekkasjer i bygningskonstruksjonen, og løsningen er vanlig for boliger fra byggeperioden.

Varmtvannsberederen har kapasitet på ca. 200 liter og er opplyst fra 2006. Synlige og tilgjengelige deler fremstår uten registrerte tegn til lekkasje eller korrosjon. På grunn av alder må det påregnes begrenset gjenværende brukstid, og berederen er vurdert til TG2.

Det elektriske anlegget er opplyst installert/fornyet i 2010. Det er også opplyst at det har vært utført el-tilsyn i løpet av de siste 5 årene. Synlige og tilgjengelige deler fremstår uten registrerte tegn til varmgang, sviskader eller andre vesentlige avvik.

Boligen har røykvarsler montert i himling. Synlige branntekniske forhold fremstår uten registrerte vesentlige avvik. Det forutsettes at nødvendig og godkjent slokkeutstyr er tilgjengelig og at røykvarslere funksjonstestes og vedlikeholdes jevnlig.

Boligen har i tillegg veggmontert luft-/luftvarmepumpe fra 2020. Synlige og tilgjengelige deler fremstår uten registrerte skader eller vesentlige funksjonsavvik.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell med stedlige masser rundt deler av eiendommen. Det er ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker med stripefundamenter av betong. Tilbygget er fundamentert på støpt betongplate. Synlige og tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter fremstår uten registrerte større sprekker, setningsskader eller andre vesentlige konstruksjonsmessige avvik.

Grunnmuren er utvendig fuktsikret med grunnmursbeskyttelse. Tomten og områdene rundt boligen er opplyst opparbeidet med knuste steinmasser fra ca. 2007. Synlige deler av grunnmursbeskyttelsen fremstår uten vesentlige skader. Dreneringsledninger og øvrige skjulte deler av fuktsikringen ligger under terreng og er ikke kontrollert.

Det er etablert støttemurer/forstøtningsmurer på eiendommen. Synlige deler fremstår uten tydelige tegn til større bevegelser, utglidning eller konstruksjonssvikt.

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, hagearealer og asfaltert/gruslagt adkomst. Terrenget er stedvis skrånende rundt boligen. Det er ikke registrert tydelige tegn til større erosjon eller ustabile terrengforhold. Terrenget bør fortsatt holdes slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur og fundamenter.

Utvendige avløpsledninger er opplyst utført i ABS-plast fra 1970- og 1980-tallet og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vannledningen er av plast, PEL eller PE, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Skjulte ledninger, skjøter, fallforhold og tilkoblingspunkter mot offentlig nett er ikke kontrollert og kan ikke vurderes uten særskilt kontroll, som kamerainspeksjon eller graving.

Det er registrert en lokal nedsenkning/setning i grus-/pukkarealet ved garasjen. Forholdet vurderes som lokalt og kan skyldes mindre setninger, utvasking eller komprimering i oppfylte masser. Det er ikke registrert tegn til større terrengbevegelse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

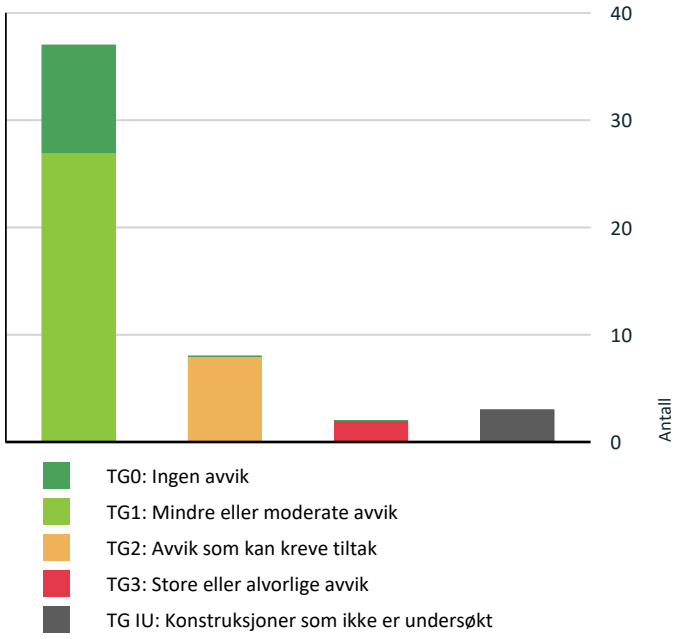
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

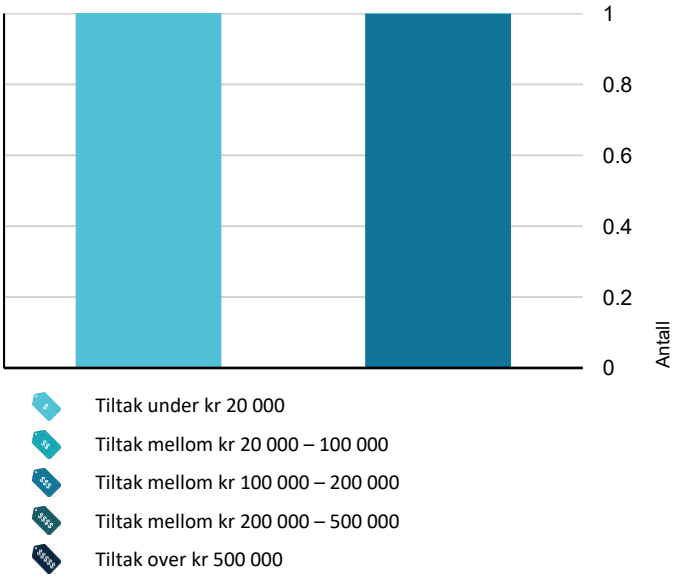
Sammendrag av boligens tilstand

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er ca. 92 cm og er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå på 1,0 meter. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Rekkverkshøyden er ca. 92 cm
- Avvik:Trappen har flere trinn og mangler håndløper/rekkverk langs trappeløpet.
  Forholdet medfører økt risiko for fall, særlig ved glatt eller vått føre.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.





UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein med undertaktekking av takpapp. Ifølge opplysninger er taktekkingen skiftet én gang etter byggeåret, og arbeidene skal være utført før 2006. Nøyaktig årstall er ikke kjent.

Taktekking og synlige detaljer er besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert alders- og værslitasje på taksteinene, samt noe begroing/misfarging enkelte steder. Undertaket og øvrige skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingens og undertakets alder, kombinert med synlig aldersslitasje og begrenset kontrollmulighet fra bakkenivå, tilsier TG2. Det er ikke registrert synlige forhold som tilsier akutt utskifting ved befaringstidspunktet, men gjenværende levetid er usikker.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er montert utvendige beslag ved takkanter og overganger, og vindskier er utført i treverk. Over tak er det registrert pipe med utvendig beslag.

Takrenner, nedløp og beslag antas å være skiftet samtidig med taktekkingen, som er opplyst skiftet én gang før 2006. Nøyaktig alder er ikke dokumentert.

Synlige og tilgjengelige deler er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag fremstår generelt med normal alders- og værslitasje. Det er ikke registrert tydelige deformasjoner eller større skader på de synlige delene ved befaringstidspunktet.

Nedløpene er ført ned i rør ved bakkenivå. Videre føring og tilkobling til overvanns-/drenssystem er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Takrenner, nedløp og beslag har betydelig alder og viser normal værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Takrenner og nedløp bør renses og kontrolleres jevnlig for lekkasjer, deformasjoner og tilfredsstillende avrenning. Beslag og overganger bør følges opp med periodisk kontroll. Vindskier og øvrige tredetaljer bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling.

Det anbefales å påse at nedgravde rør har tilfredsstillende funksjon og leder takvann kontrollert bort fra bygningen.

På bakgrunn av antatt alder og normal slitasje vurderes bygningsdelen til TG2. Det er ikke registrert synlige forhold som tilsier akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som halvvalmet tak med prefabrikkerte W-takstoler i tre. Undertaket består av rupanel, og takkonstruksjonen er utført som kaldtloft.

Loftet er inspisert fra tilgjengelig område. Synlige deler av takstoler, rupanel og øvrig trekonstruksjon fremstår uten tydelige tegn til fukt -/råteskader, større deformasjoner, brudd eller konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Deler av loftet er benyttet til lagring, og enkelte områder har derfor begrenset tilgjengelighet for kontroll. Skjulte og utilgjengelige deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1978. Utvendig er veggene kledd med stående trekledning.

Kledningen er opplyst skiftet i 2018. Synlige deler av kledningen fremstår generelt med normal bruksslitasje og uten tydelige tegn til omfattende råte- eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

Skjulte deler av veggkonstruksjonen, herunder isolasjon, vindsperre, luftespalte og innfestinger, er ikke kontrollert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er utført som malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er opplyst å være fra 2006.

Synlige og tilgjengelige vinduer er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til omfattende råteskader, knuste glass eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Det må påregnes normalt vedlikehold av malte trevinduer, herunder overflatebehandling og kontroll av beslag, fuger og tetninger.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har oppnådd en alder hvor normal slitasje på overflater, beslag, pakninger og isolerglass må forventes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av treverket, samt kontroll av fuger, beslag, tetningslister og funksjon. Eventuelle isolerglass med tegn til punktering bør skiftes ved behov.

På bakgrunn av alder og normalt forventet vedlikeholdsbehov vurderes vinduene til TG2. Det er ikke registrert vesentlige skader eller akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør i tre og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Synlige og tilgjengelige deler av dørene er visuelt kontrollert. Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, uten registrerte vesentlige skader eller tydelige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Skjulte innfestinger og tilslutninger mot veggkonstruksjonen er ikke kontrollert.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har balkong/veranda utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre.

Synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen er visuelt kontrollert. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

Det er ikke registrert tydelige tegn til omfattende råte- eller konstruksjonsskader på de synlige delene ved befaringstidspunktet. Skjulte innfestinger og konstruksjonsdeler er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er ca. 92 cm og er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå på 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

På bakgrunn av rekkverkshøyden på ca. 92 cm, som er lavere enn dagens krav, vurderes bygningsdelen til TG2. Det er ikke registrert synlige forhold som tilsier akutt konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har terrasse/platting på terreng utført i trekonstruksjon med terrassebord. Deler av terrassen har rekkverk i tre.

Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Terrassebord og øvrige trekonstruksjoner fremstår med normal vær- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte lokale reparasjoner/utbedringer i terrassebordene. Det er ikke registrert tydelige tegn til omfattende råte- eller konstruksjonsskader på de synlige delene ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Terrassen bør følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig kontroll for fukt-, råte- og slitasjeskader. Lokalt skadde eller svekkede terrassebord bør skiftes ved behov.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Rekkverkshøyden er ca. 92 cm

Konsekvens/tiltak

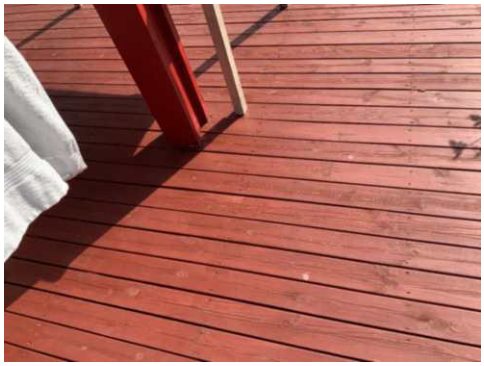
• Rekkverkshøyden anbefales økt til ca. 1,0 meter ved fremtidig oppgradering for å bedre personsikkerheten, da lavere rekkverk gir økt risiko for fallulykker.

Lokalt skadde eller svekkede terrassebord bør skiftes ved behov.





Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp utført i trekonstruksjon med trinn av tre. Trappen fører mellom uteareale på eiendommen og terrasse-/inngangsnivå.

Synlige og tilgjengelige deler av trappen er visuelt kontrollert. Trappen fremstår med normal vær- og bruksslitasje

Vurdering av avvik:

• Avvik:Trappen har flere trinn og mangler håndløper/rekkverk langs trappeløpet.
Forholdet medfører økt risiko for fall, særlig ved glatt eller vått føre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper/rekkverk langs trappen for å bedre personsikkerheten. Trekonstruksjonen bør ellers følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig kontroll for fukt-, råte- og slitasjeskader.

Manglende håndløper/rekkverk vurderes som et HMS-forhold. Synlige deler av selve trappekonstruksjonen fremstår uten registrerte vesentlige konstruksjonsmessige avvik.





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert en enkel utvendig bod under terrasse. Boden er utført i trekonstruksjon og benyttes til lagring.

Synlige og tilgjengelige deler fremstår uten registrerte vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består i hovedsak av laminat, med flislagte gulv i deler av underetasjen.

Synlige og tilgjengelige gulvflater fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller andre tydelige avvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene består hovedsakelig av MDF-panelplater fra 2021 samt enkelte malte plateoverflater. Himlingene er kledd med trepanel.

Synlige og tilgjengelige overflater fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller andre tydelige avvik ved befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført i trekonstruksjon.

Det er utført kontroll av høydeavvik på gulv i stue. Det ble registrert et høydeavvik på ca. 3 mm over kontrollert område.

Målt avvik vurderes som lite og innenfor det som normalt kan forventes for en bolig av denne alderen. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige setninger eller konstruksjonsmessige deformasjoner ved befaringstidspunktet.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i område som i nasjonalt aktsomhetskart for radon er angitt med moderat til lav aktsomhet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Det er heller ikke kjent om det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak. Boligen er oppført i 1978, og det antas derfor at radonsperre ikke er etablert som del av opprinnelig utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen for å dokumentere radonnivået i boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er opplyst at feiervesenet utførte kontroll/tilsyn i 2025. Synlige og tilgjengelige deler av pipe og ildsted er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til skader eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene i rom under terreng er belagt med laminat, fliser og belegg. Det er opplyst at det er varmekabler i deler av gulvene. Veggene er kledd med plater.

Synlige og tilgjengelige overflater ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, mugg eller andre forhold som indikerer pågående fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Hulltaking er ikke foretatt. Skjulte konstruksjoner bak platekledde vegger og under gulvoverflater er derfor ikke kontrollert.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen er utført med tretrinn, rekkverk og håndløper i tre.

Synlige og tilgjengelige deler av trappen fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige konstruksjonsskader ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Tilstandsrapport

• Ved fremtidig oppgradering anbefales det å vurdere sikring av åpninger og øvrige tiltak som kan bedre personsikkerheten.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte innvendige dører med profilerte/glatte dørblad og malte karmer.

Synlige og tilgjengelige dører fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringstidspunktet.

Synlige og tilgjengelige områder er kontrollert visuelt. Det er ikke registrert spor etter aktivitet som gnag, ekskrementer, boremel eller andre tydelige indikasjoner på angrep.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje er av eldre dato og er oppført/rehabilitert etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Overflater og synlige installasjoner er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

På grunn av alder og manglende dokumentasjon kan skjulte konstruksjoner, membranløsninger og utførelsen bak overflater ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet er av eldre dato.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Skjulte membran- og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Alder og manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets gjenværende levetid og skjulte konstruksjoner. Dette må ses i sammenheng med vurderingen av de øvrige våtromsdelene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller rehabiliteringen av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eventuell dokumentasjon bør innhentes dersom dette er mulig. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det at arbeidene dokumenteres med bilder, produktdokumentasjon og samsvar/erklæringer fra utførende fagpersoner.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets skjulte konstruksjoner og utførelse. Forholdet vurderes sammen med øvrige våtromsdeler.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater. Himlingen er utført med himlingsplater.

Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til fuktskader, oppsvelling, åpne skjøter eller andre vesentlige overflateavvik ved befaringstidspunktet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 25 mm fall mot sluk. Gulvbelegget fremstår som en del av våtrommets tettesjikt.

Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til skader, åpne skjøter eller andre vesentlige overflateavvik ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegger og våtromsvinyl på gulv. Vinylbelegget har synlige sveiseskjøter.

Det er plastsluk i gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran/belegg ved dørterskelen er målt til ca. 75 mm.

Synlige deler av tettesjikt, sluk og overganger er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige skader eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder bør våtrommet påregnes rehabilitert, herunder fornyelse av tettesjikt og sluk. Inntil rehabilitering utføres anbefales jevnlig kontroll av våtromsvinyl, sveiseskjøter, sluk og øvrige overganger.

Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader, har tettesjikt og sluk oppnådd en alder hvor forventet brukstid i stor grad er overskredet. Manglende dokumentasjon og svært usikker gjenværende levetid tilsier TG3.

Kostnadsestimat: Under 20 000





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, armaturer og innredning er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige lekkasjer, skader eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

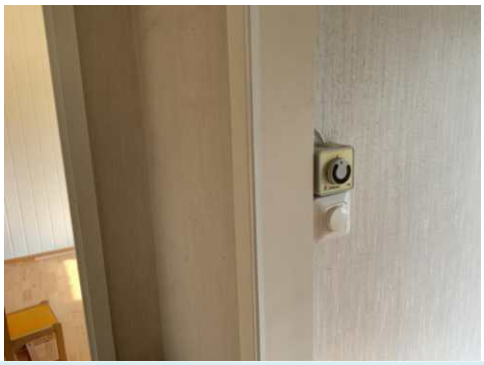
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i himling.

Ventilasjonen fremstår som funksjonell ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert vesentlige avvik.





1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrommet grenser mot yttervegg på den ene siden og mot kjøkkeninnredning på den andre siden. Det er derfor ikke funnet et egnet eller tilgjengelig sted for hulltaking uten inngrep i yttervegg eller kjøkkeninnredning.

Synlige og tilgjengelige områder er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til fuktskader eller andre forhold som indikerer pågående lekkasje ved befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

Generell - 1

Beskrivelse

Badet i underetasjen er totalrenovert og ferdigstilt i september 2026. Aktuell byggeforskrift på rehabiliteringstidspunktet var TEK17.

Rommet har flislagte vegger og gulv og er innredet med dusjløsning med glassvegger, gulvstående toalett og baderomsinnredning med servant og speilskap.

Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider i form av faktura. Eier opplyser at all tilgjengelig dokumentasjon for rehabiliteringen vil bli lagt inn i Boligmappa.

Synlige og tilgjengelige overflater og installasjoner er visuelt kontrollert. Våtrommet fremstår som nyrenovert og uten registrerte vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l





UNDERETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon i form av tilbud fra Rørlegger Sivertsen, datert 01.09.2026, for oppføring/rehabilitering av bad. Tilbudet beskriver blant annet riving, membranplater, slukmansjett, membran på gulv og vegger, flisarbeider, vanntest og dokumentasjon, elektriske arbeider samt nytt rør-i-rør-opplegg og nytt sluk. Tilbud 26076 Tilbud 26076 Tilbud 26076

Det er også fremlagt faktura fra Rørlegger Sivertsen AS, datert 29.09.2026, med levert dato 15.09.2026 og referanse til rehabilitering av bad. Faktura 16851

Det fremgår av tilbudet at dokumentasjon skal oversendes direkte til Boligmappa når prosjektet er ferdigstilt. Eier opplyser at øvrig dokumentasjon for arbeidene ligger i Boligmappa. Tilbud 26076

På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon og opplysninger vurderes våtrommet som dokumentert med faktura/tilbud, mens øvrig utførelsesdokumentasjon er lagret i Boligmappa.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling - 1

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og panel i himlingen.

Badet er totalrenovert og ferdigstilt i september 2026. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider, og øvrig dokumentasjon er opplyst lagret i Boligmappa.

Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert sprekker, løse fliser, fuktskader eller andre vesentlige overflateavvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l





UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv - 1

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er etablert nedsenket dusjsone med mosaikkfliser og lokalt fall mot sluk.

Det er målt ca. 40 mm fall mot sluk. Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert sprekker, løse fliser eller andre vesentlige overflateavvik ved befaringstidspunktet.

Badet er totalrenovert og ferdigstilt i september 2026, og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l





UNDERETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk - 1

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv. Sluket er utført i plast.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 90 mm.

Synlige og tilgjengelige deler av sluk og tilslutninger er visuelt kontrollert. Badet er totalrenovert og ferdigstilt i september 2026, og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, armaturer og innredning er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert lekkasjer, skader eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Badet er totalrenovert og ferdigstilt i september 2026, og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.





UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon - 1

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon via veggmontert avtrekksvifte.

Ventilasjonsløsningen er nyetablert i forbindelse med rehabiliteringen av badet og fremstår uten registrerte avvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da badet er helt nytt og ferdigstilt i september 2026.

Det foreligger dokumentasjon på rehabiliteringen, og det er derfor ikke vurdert som nødvendig å foreta destruktiv kontroll i nye konstruksjoner.

Synlige og tilgjengelige områder er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tegn til fuktskader eller andre forhold som indikerer fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell - 2

Beskrivelse

Vaskerommet i underetasjen er oppgradert i september 2026 med nytt vinylbelegg på gulvet og oppgraderte overflater på veggene.

Aktuell byggeforskrift på oppgraderingstidspunktet var TEK17. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider i form av faktura.

Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og øvrig innredning.

Synlige og tilgjengelige overflater og installasjoner er visuelt kontrollert. Gulv- og veggoverflatene fremstår som nyoppgraderte og uten registrerte vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport









UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom - 2

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på oppgraderingen av vaskerommet i form av faktura.

Vaskerommet er oppgradert i september 2026, med TEK17 som aktuell byggeforskrift på oppgraderingstidspunktet.

Eier opplyser at øvrig dokumentasjon for utførte arbeider er lagret i Boligmappa. Fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger legges til grunn for vurderingen av våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling - 2

Beskrivelse

Veggene har malte plateoverflater. Himlingen er kledd med panel.

Overflatene er oppgradert i september 2026. Synlige og tilgjengelige flater er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til fuktskader, oppsvelling eller andre vesentlige overflateavvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater gulv - 2

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med vinylbelegg. Fallforholdene er kontrollert med laser.

Det er målt ca. 80 mm fall mot sluk over kontrollert område. Synlige og tilgjengelige deler av gulvbelegget er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert skader, åpne skjøter eller andre vesentlige overflateavvik ved befaringstidspunktet.

Gulvet er oppgradert i september 2026.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har våtromsvinyl på gulvet med synlige sveiseskjøter.
Veggene har malingssystem med produktdokumentasjon som tettesjikt.

Sluket er utført i plast og er nytt fra 2026.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 180 mm.
Det er ikke terskel ut i gang/vaskerom til utgangsdør , dette er eldre våtromsløsning. Gulvet har mer enn godt nok fall på 80mm.

Synlige og tilgjengelige deler av våtromsvinyl, sveiseskjøter, sluk og overganger er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert skader eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning - 2

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin, oppvaskmaskin , varmtvannsbereder og vaskekum.
Innredning er av eldre dato.
Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, rørtilkoblinger og innredning er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier









UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ikke mekanisk avtrekk eller egen ventil i rommet. Det er etablert lufteluke i tilknytning til utgangsdør.

Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset for et våtrom.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Rommet mangler mekanisk avtrekksventilasjon.
Lufting skjer hovedsakelig via lufteluke ved utgangsdør.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk til det fri for å sikre bedre luftutskifting og redusere risikoen for høy luftfuktighet og kondens.

Tilstandsrapport

Manglende mekanisk avtrekk i våtrommet medfører redusert ventilasjon og økt risiko for fuktbelastning. Forholdet vurderes til TG2.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt i yttervegg.

Synlige og tilgjengelige områder er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til fuktskader eller andre forhold som indikerer pågående fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert ved hulltaking. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Huseby med profilerte fronter og benkeplate av granitt/naturstein.

Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.

Synlige og tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen er visuelt kontrollert. Innredning, fronter og benkeplate fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ført ut over tak.

Ventilatoren er visuelt kontrollert og fremstår med normal funksjon ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert vesentlige avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Deler av de innvendige vannledningene er utført i plast som rør-i-rør-system fra 2026 og er besiktiget i rørskap.

Det er montert ny innvendig stoppekran i 2026.

Det er ikke dokumentert eller avklart om vannledningene til kjøkken og bad i 1. etasje inngår i det nye rør-i-rør-systemet. Disse rørføringene kan derfor ikke vurderes som nye uten nærmere dokumentasjon eller kontroll.

Synlige og tilgjengelige deler av fordelerskap, rørføringer og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført i plast, med synlige rørføringer blant annet ved vaskerommet.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i gulv, vegger og øvrige konstruksjoner og er ikke kontrollert.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk ventilasjon.

Luftutskiftingen skjer gjennom ventiler og naturlige luftlekkasjer i bygningskonstruksjonen. Ventilasjonsløsningen er vanlig for boliger fra byggeperioden.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter, opplyst fra 2006.

Berederen er plassert i vaskerom/teknisk område. Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

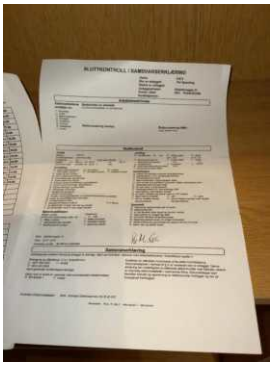
• Varmtvannstanken er nå 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

På bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid vurderes varmtvannsberederen til TG2.





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

Det elektriske anlegget er opplyst installert/fornyet i 2010.

Det er opplyst at det har vært utført el-tilsyn i løpet av de siste 5 årene.

Synlige og tilgjengelige deler av det elektriske anlegget er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til varmgang, sviskader eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler montert i himling.

Synlige og tilgjengelige brannteknisk forhold er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige avvik ved befaringstidspunktet.

Det forutsettes at boligen har nødvendig og godkjent slokkeutstyr tilgjengelig, og at røykvarslere funksjonstestes og vedlikeholdes jevnlig.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har veggmontert luft-/luftvarmepumpe fra 2020.

Synlige og tilgjengelige deler av innedelen er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige skader eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell. Det er synlig fjell og stedlige masser rundt deler av eiendommen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Fundamentenes utførelse, eventuell sprengning og oppbygging av masser under bygningen er ikke kontrollert.



TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er utvendig fuktsikret med grunnmursbeskyttelse. Det er opplyst at tomten og områdene rundt boligen ble opparbeidet med knuste steinmasser fra 2007.

Synlige deler av grunnmursbeskyttelsen fremstår uten registrerte vesentlige skader. Dreneringsledninger og øvrige skjulte deler av fuktsikringen ligger under terreng og er ikke kontrollert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker med stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tilbygget er fundamentert med støpt betongplate.

Synlige og tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til større sprekker, setningsskader eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.





TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmurer/støttemurer på eiendommen i forbindelse med opparbeidede terrengarealer.

Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert tydelige tegn til større bevegelser, utglidning eller konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, hagearealer og asfaltert/gruslagt adkomst. Terrenget er stedvis skrånende rundt boligen.

Det er ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser, erosjon eller andre forhold som indikerer ustabile terrengforhold ved befaringstidspunktet.

Terrenget rundt boligen bør fortsatt holdes slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur og fundamenter.

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er opplyst utført i ABS-plast fra 1970- og 1980-tallet og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Vannledningen er utført i plast, PEL eller PE, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Synlige deler av utvendige ledninger er ikke tilgjengelige for kontroll. Ledningenes tilstand, skjøter, fallforhold og tilkoblingspunkter mot offentlig nett kan ikke vurderes uten særskilt kontroll, som kamerainspeksjon eller graving.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er registrert en lokal nedsenkning/setning i grus-/pukkarealet ved garasjen.

Forholdet kan skyldes mindre setninger i oppfylte masser eller utvasking/komprimering over tid. Det er ikke registrert forhold som indikerer større terrengbevegelse ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er lokal nedsenkning i grus-/pukkarealet ved garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Området bør etterfylles og avrettes med egnede masser. Dersom nedsenkningen utvikler seg videre, bør årsaken undersøkes nærmere.

Forholdet vurderes som et lokalt og begrenset avvik og vurderes til TG2.



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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er ca. 92 cm og er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå på 1,0 meter.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Rekkverkshøyden er ca. 92 cm

• Avvik:Trappen har flere trinn og mangler håndløper/rekkverk langs trappeløpet.
Forholdet medfører økt risiko for fall, særlig ved glatt eller vått føre.

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyden anbefales økt til ca. 1,0 meter ved fremtidig oppgradering for å bedre personsikkerheten, da lavere rekkverk gir økt risiko for fallulykker.

• Det anbefales å montere håndløper/rekkverk langs trappen for å bedre personsikkerheten. Trekonstruksjonen bør ellers følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig kontroll for fukt-, råte- og slitasjeskader.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen for å dokumentere radonnivået i boligen.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Ved fremtidig oppgradering anbefales det å vurdere sikring av åpninger og øvrige tiltak som kan bedre personsikkerheten.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1978

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Eiendommen har frittstående garasje utført i trekonstruksjon på støpt betonggulv. Garasjen har stående trekledning og valmet takkonstruksjon tekket med takstein.

Garasjen har to garasjeporter med elektriske portåpnere og innvendig bod. Innvendig er vegger og deler av takkonstruksjonen synlige.

Synlige og tilgjengelige deler av garasjen fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige skader eller konstruksjonsmessige avvik ved befaringstidspunktet.

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

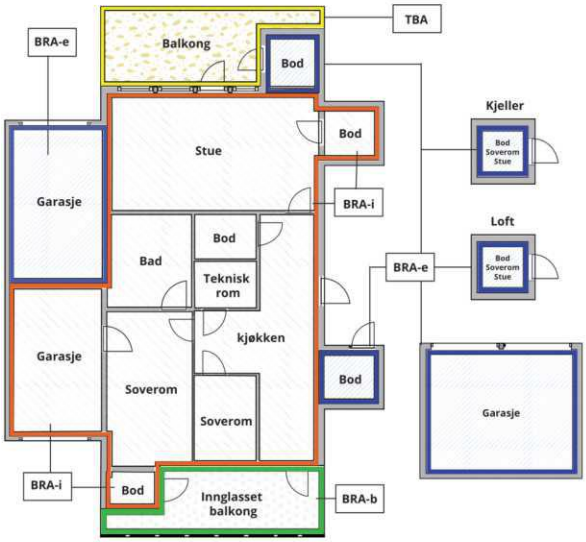
Hva er måleverdig areal?

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	110			110	79
Underetasje	107	2		109	
SUM	**217**	**2**			**79**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, gang, kjøkken, stue 2, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Entré, gang, soverom, bod, gang 2, bad, vaskerom, soverom 2	Bod utv	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	52	236		0	925.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gråsteinvegen 21

Hjemmelshaver
Spenning Rungdao

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hovet i Porsgrunn, i et etablert og rolig boligområde med hovedsakelig eneboligbebyggelse. Området fremstår som veletablert med opparbeidede tomter og lokal adkomstvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og videre inn på egen opparbeidet innkjørsel. Adkomsten fremstår som normal og hensiktsmessig for eiendommen.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hovet i Porsgrunn. Det er ikke fremlagt reguleringsplan eller andre kommunale plandokumenter som del av befaringen.

Gjeldende reguleringsforhold, byggegrenser og eventuelle bestemmelser bør kontrolleres mot kommunens planregister ved behov.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, hagearealer, terrassearealer og asfaltert/gruslagt adkomst. Deler av tomten er opparbeidet med knuste steinmasser fra ca. 2007.

Terrenget er stedvis skrånende, og byggegrunnen består hovedsakelig av fjell. Det er etablert støttemurer/forstøtningsmurer på deler av eiendommen.

Det er registrert en lokal nedsenkning i grus-/pukkarealet ved garasjen. For øvrig fremstår tomten som normalt opparbeidet og vedlikeholdt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	28.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	
2	28.08.2026	
3	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

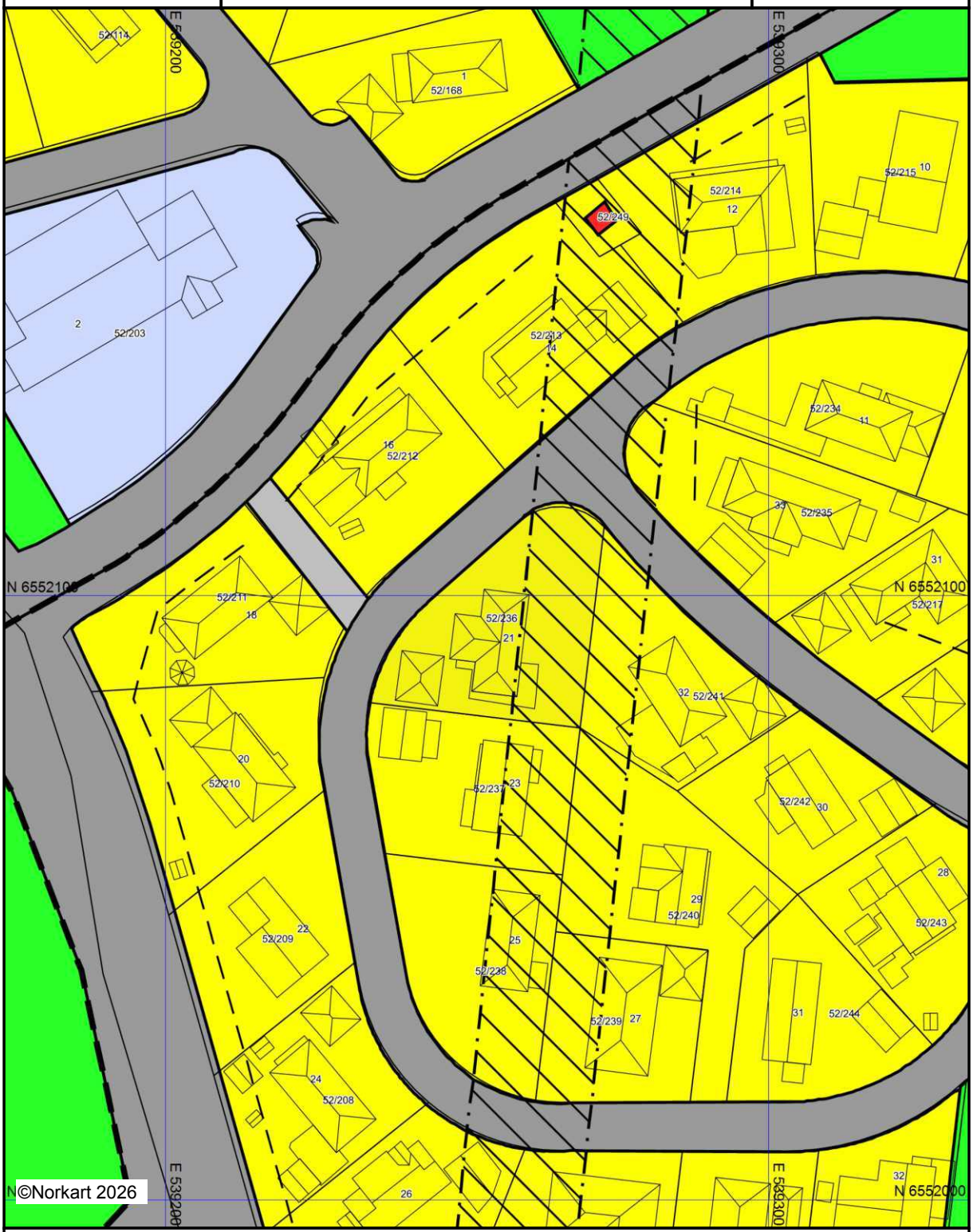
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 52/236
Adresse: Gråsteinvegen 21
Utskriftsdato: 25.08.2026
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.

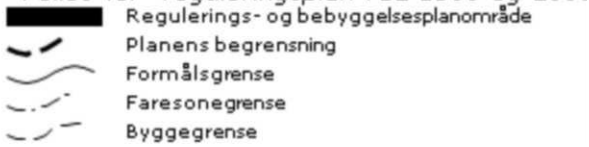
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

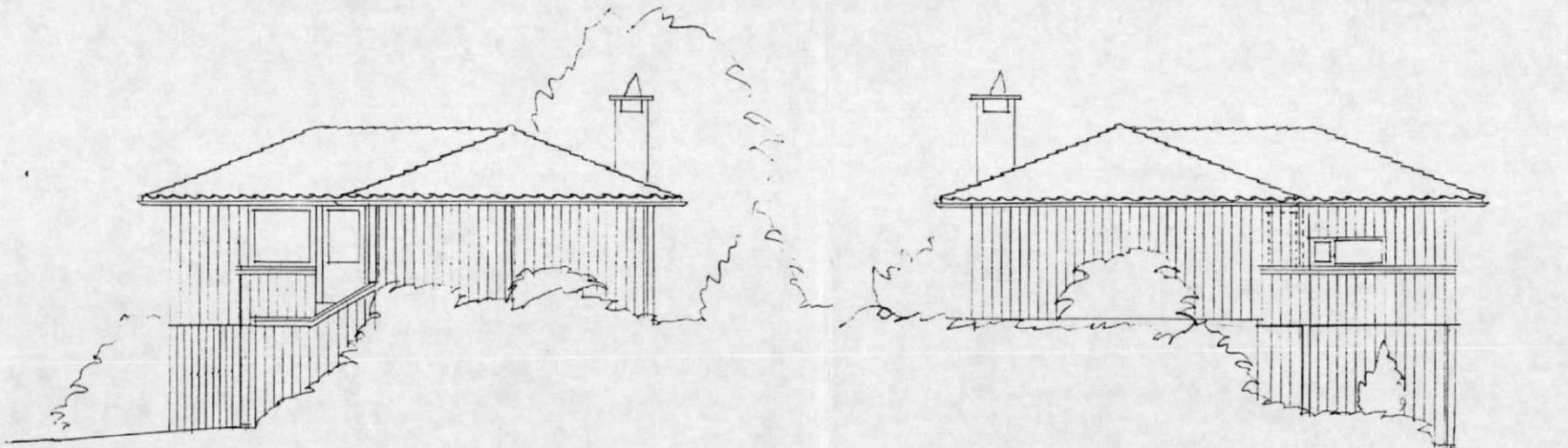


Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for forretning
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
Offentlige trafikkområder
Gang-/sykkelveg
Friområder
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

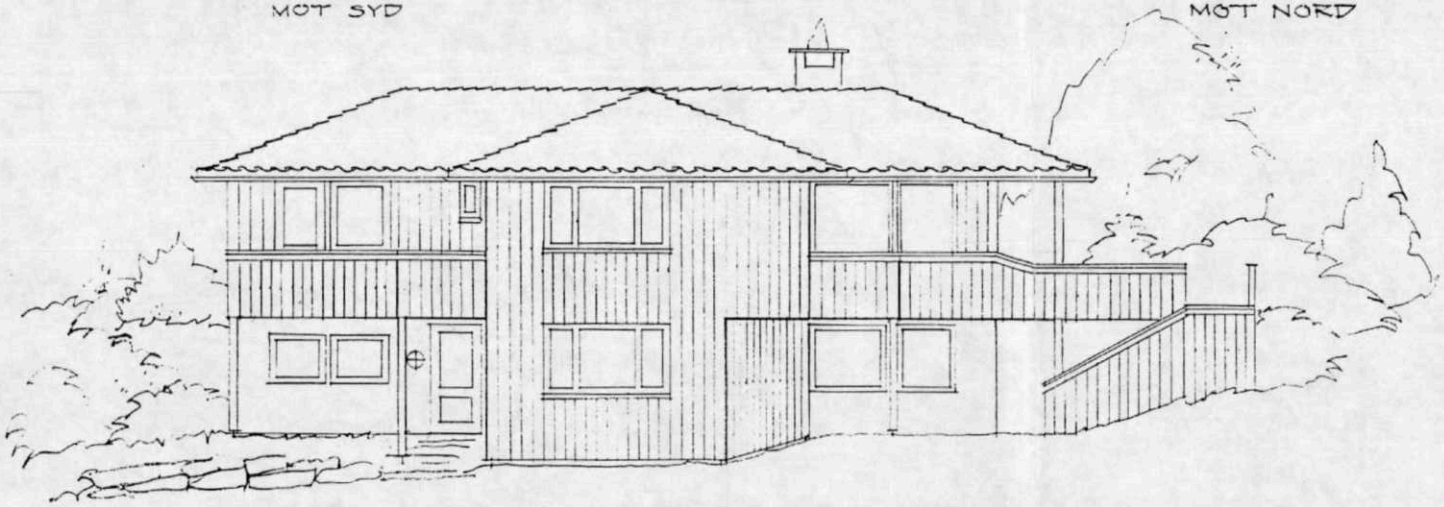


Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Faresonegrense
Byggegrense



MOT SYD

MOT NORD

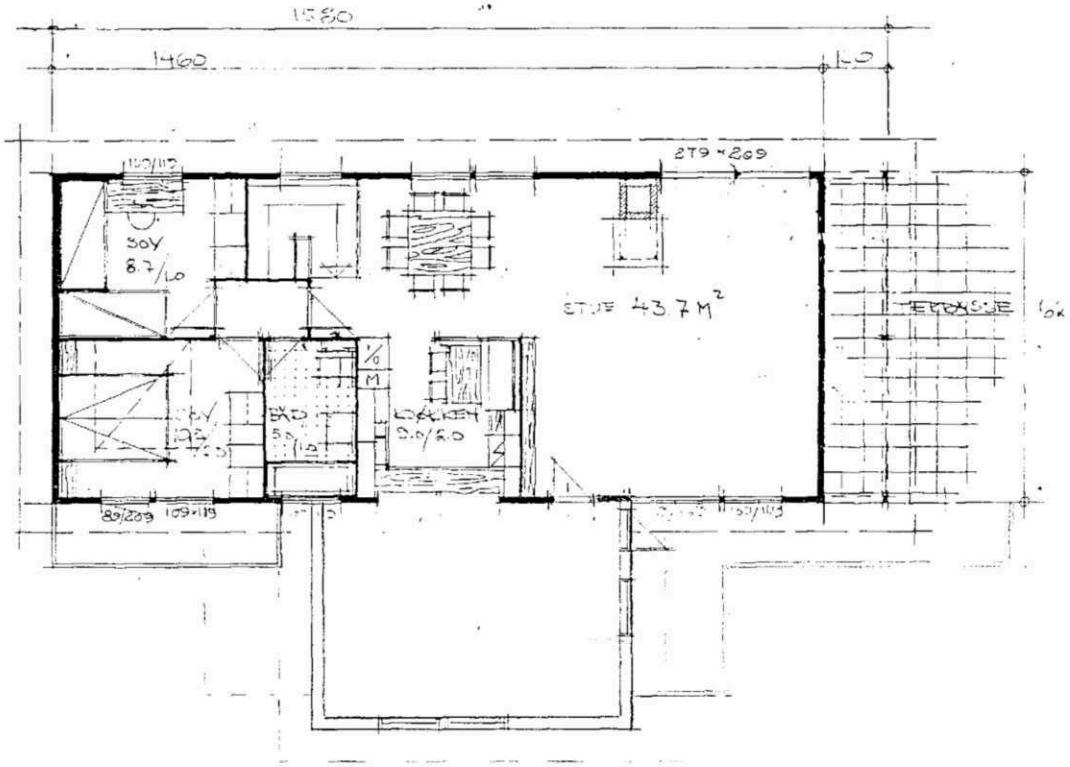


MOT VEST

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
26 AUG. 1991
ARK.

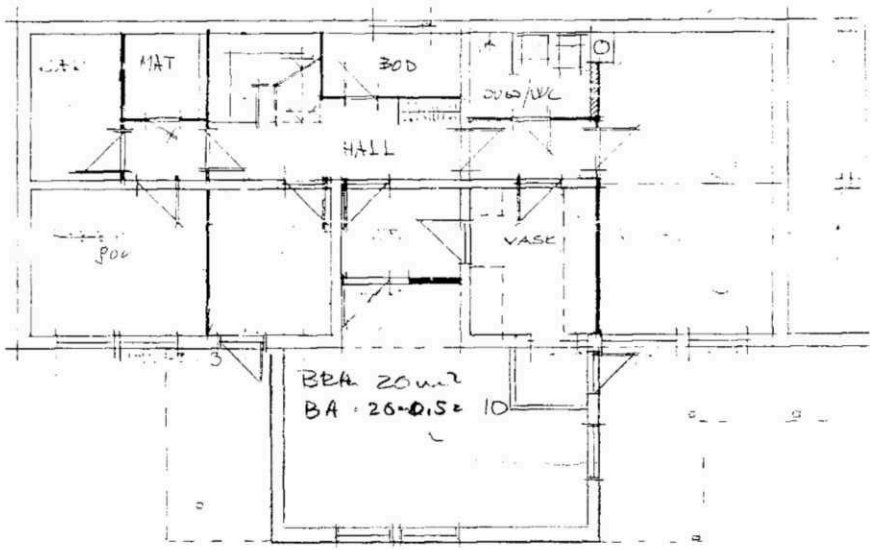
BOLIG GRÅSTEINVEGEN 21, PORSGRUNN
FORSLAG TIL UTVIDELSE
FASADER MÅL 1:100
PORSGRUNN, 17.08.1991

TEGN. NR. 02
BJ. CHR.



1 ETG.

BRA = 23 m²
BA = 23 · 1.0 = 23 m²



SOKKEL ETG
TAKHØYDE 2,40

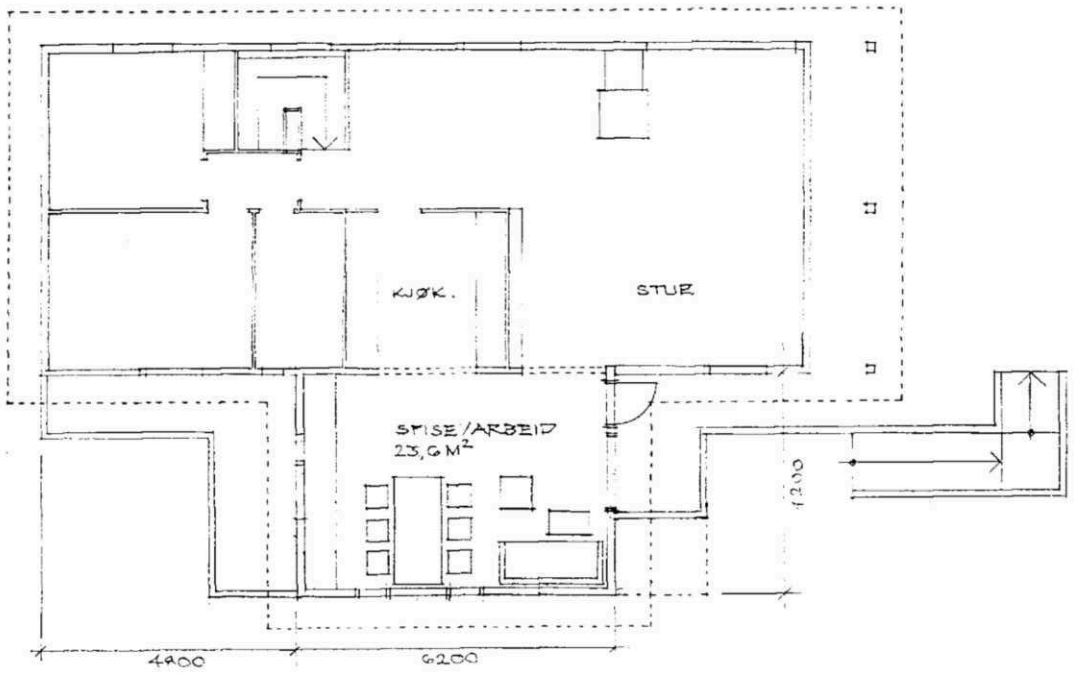
Tilbygg:
BRA = 23 + 20 = 43 m²
BA = 23 + 10 = 33 m²
DA = 26 m²

GRÅSTEINVEIEN 21
PORSGRUNN

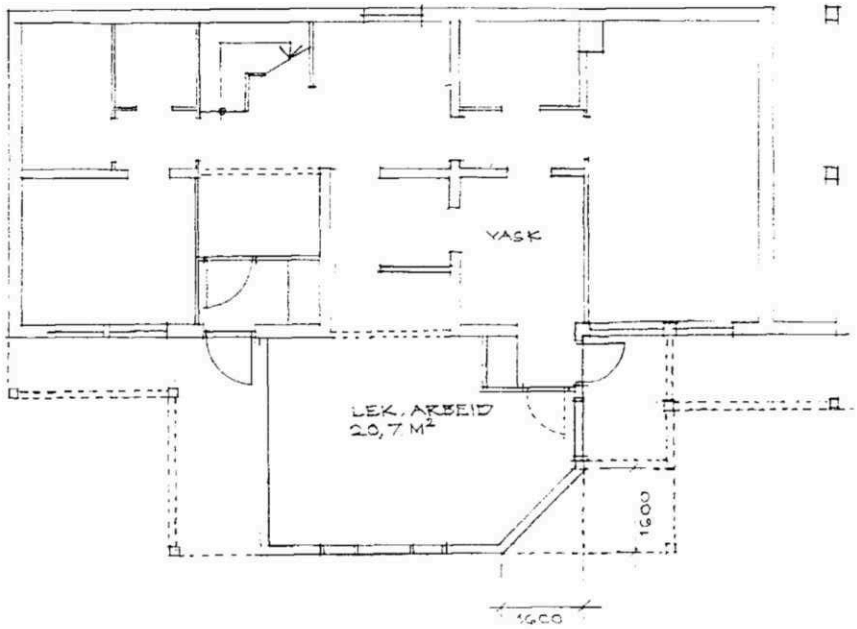
PLAN 1 ETG.
SOKKEL ETG

EB 14.3.91

1:100



PLAN 1. ETASJE



PLAN UNDERETASJE

BOLIG SKÅSTEINVEGEN 21, PORSGRUNN
FORSLAG TIL UTVIDELSE
PLANER MÅL 1:100
PORSGRUNN 17.08.1991

TEGN NR. 01
BJ. CHR.

DAGBOKFØRT
08.DES78 16560
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

SKJØTE

Porsgrunn kommune selger, skjøter og overdrar herved til

Odd A. Sørensen, Hovetbakken 16, Porsgrunn, f.nr. 25.03.44[redacted]

en byggetomt av sin eiendom gnr. 52 bnr. 16 Sørhavna

Tomten har ved oppmålingsforretning av 17.2.78 tinglyst 27.2.78

fått betegnelsen:

Gnr. 52 bnr. 236 "Muleåsen 0 1"

og er på 926,3 m².

Overdragelsen skjer etter pristakst kr. 25,- pr m² og forøvrig på følgende vilkår:

Hvis byggearbeidet av skjøtemottakeren ikke er påbegynt på tomten innen 1 år fra skjøtets utstedelse, har formannskapet rett til å heve salget og få tilbakeskjøtet tomten mot tilbakebetaling av kjøpesummen. Det samme gjelder hvis ikke bygget er fullført innen 2 år etter skjøtets utstedelse.

Kommunen har forkjøpsrett til tomt og oppført bolig på denne. Ved omsetning av eiendommen må avhenderen søke kommunen om frafall av forkjøpsretten. 5 år etter skjøtedato gjelder ikke kommunens forkjøpsrett lenger ved overdragelse til ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken. Før kommunen plikter å ta stilling til slik søknad kan den forlange at prisen er fastsatt etter følgende retningslinjer:

Dersom omsetningen er pristakstpliktig, legges denne takst til grunn. Kan eiendommen etter gjeldende bestemmelser omsettes uten pristakst, kan kommunen la medlemmene av prisnemndas avdeling for fast eiendom holde en veiledende takst over tomta og bebyggelsen. Oppnås ikke enighet mellom avhender og kommunen om prisen, kan denne fastsettes ved voldgift. Kommunen kan istedenfor selv å tre inn benyttte sin forkjøpsrett til å peke ut ny erverver.

Kommunen viker prioritet med sin forkjøpsrett overfor pantelån i statsbankene og for byggelån som skal konverteres hos disse.

Kommunen har rett til å anlegge skjæringer og fyllinger inn på tomta i forbindelse med regulert gate. Eieren må finne seg i at der utføres ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter.

Kjøpesummen

kr. 23.157,50

betales kontant til kemnerkontoret mot utlevering av skjøtet.

PORSGRUNN KOMMUNE

den 23.11.1978

Harald Moen

Harald Moen
ordf.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL SKISSEMESSIG FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR FELT Y OG XI INNEN PLAN FOR HOVETOMRÅDET

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning skal boligbebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende boliger, vinkelhus, og en daginstitusjon for barn.
Boligene kan oppføres i 1 etasje med tilhørende garasje. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det, kan tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Underetasjen skal alltid gis estetisk tilfredsstillende utforming.
Ingen boliger skal plasseres nærmere regulert vegkant enn 5 m der hvor byggegrense ikke er vist i planen.
Der hvor vinkelhus er vist i planen bør slik hustype benyttes.
For bebyggelsen på tomtene M1 til M6 gjelder spesielt:
Vegg mot nabo i nord skal ikke ha vinduer og skal plasseres 2 m fra nabogrense. Mot nabogrense i sør får det ikke bygges nærmere enn 6 m slik at avstand mellom nabohus blir min. 8 m.
Ingen del av huset får rage framfor den viste byggegrense.
Huset kan trekkes lenger bak på tomta.
I byggeområde XI kan oppføres daginstitusjon for barn. Denne kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 3

De frittliggende boligenes og vinkelhusenes brutto golvareal inklusiv overdekkede terrasser, garasjer og carporter, boder og kjellerrom m.m. kan være inntil 35 % av tomtas nettoareal.
Brutto grunnflate inklusiv garasje, carport og overdekkede terrasser må ikke overstige 200 m².

§ 4

Gesimshøyden for boligene må ikke overstige 4,0 m for 1 etg. byggehøyde og 6,5 m for 2 etg. byggehøyde, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre veggliv.
Boliger med 1 etg. skal ha en takvinkel på mellom 15° og 45°. Boliger med 2 etg. på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 15° og 25°.

§ 5

Ved byggesøknad for de frittliggende boligene og vinkelhusene skal det vises garasje for 2 personbiler samt plass for oppstilling av 2 personbiler på egen grunn selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.
Garasjene skal fortrinnsvis bygges i eller inntil bolighuset, men de kan også plasseres som vist på planen.
Garasjene skal tilpasses bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjene skal plasseres minst 5 m fra regulert kant av boligveg. Der hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallelt med boligveg kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert kant av boligveg.
Hvor det i planen, av terrengmessige grunner, er vist plassering nærmere gate enn her angitt, kan dette tillates, men vegg mot gate må da utføres tilstrekkelig solid for å kunne motstå snøpress i forbindelse med brøyting.
Arealet av frittliggende garasje må ikke overstige 40m².

§ 6

Innhegning mot boligveg skal fortrinnsvis gjøres med lave murer eller skigard kombinert med beplanting. Høyden av innhegning mot boligveg må ikke overstige 0,8 m over vegkant.
Der hvor terrenget tilsier forstøtningsmur, betraktes denne som en del av innhegningen.
Mot samleveg kan høyden økes til 1,0 m.

§ 7

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som, etter bygningsrådets skjønn, vil virke sjenerende for naboer eller den alminnelige ferdsel.

§ 8

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

§ 9

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 10

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

Stadfestet 01.12.77

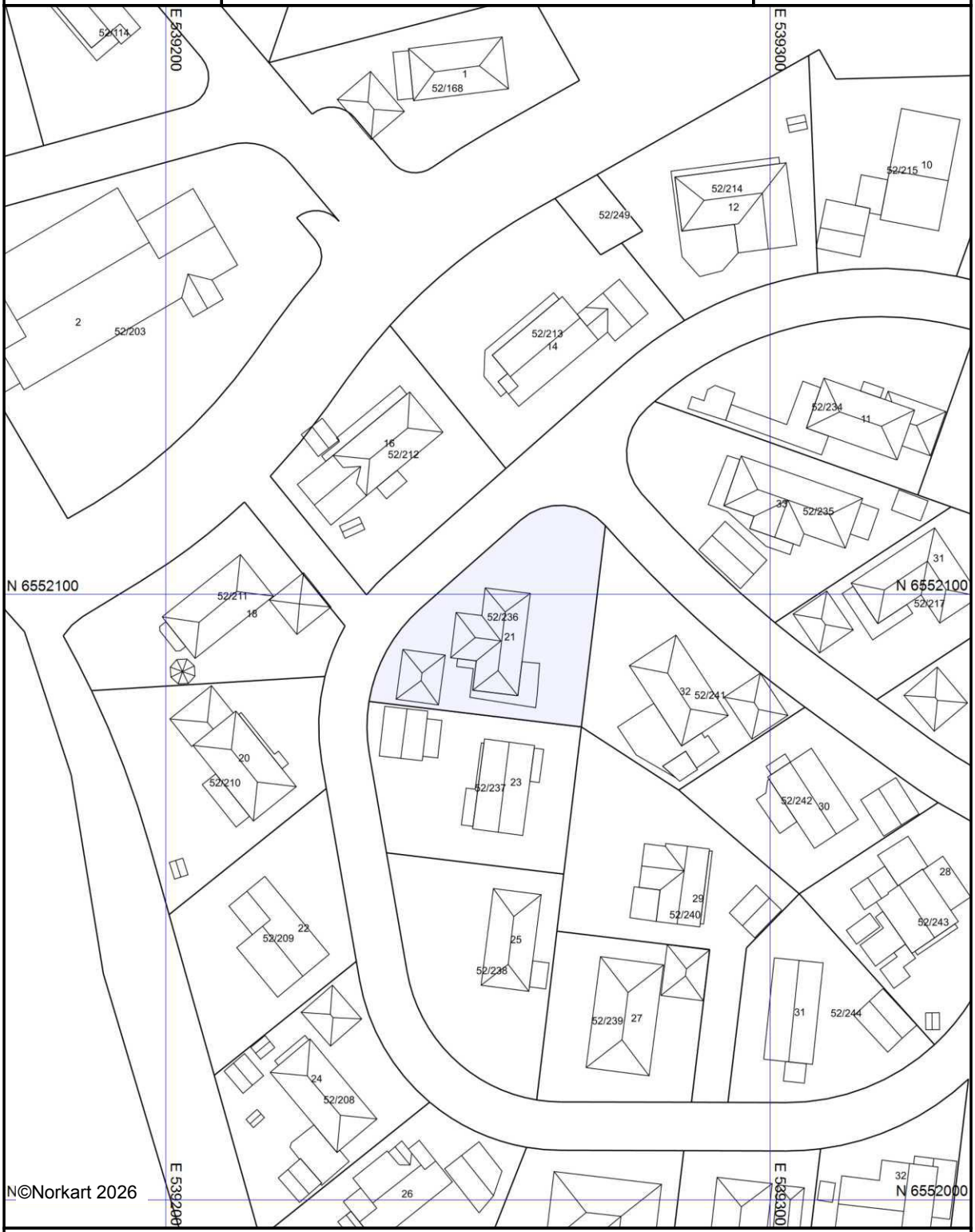
Porsgrunn kommune

Reguleringsforslag

Eiendom: 52/236
Adresse: Gråsteinvegen 21
Utskriftsdato: 25.08.2026
Målestokk: 1:1000

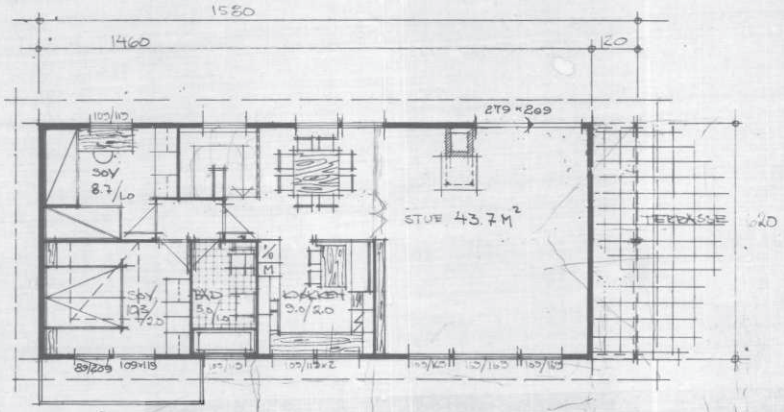
N

UTM-32

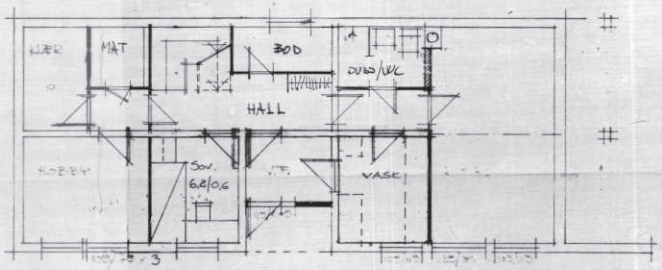


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

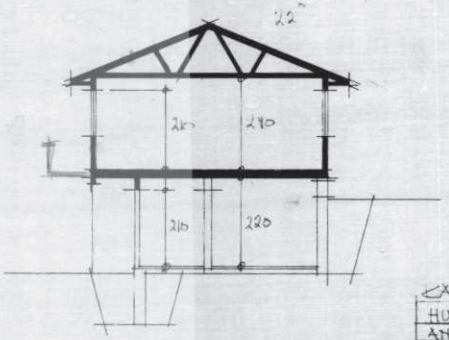
Tegnforklaring



MAN 1. ETG.
GRUNNFLATE: 97.96 M²
BOLIGFLATE: 85.53 M²
LEIEAREAL: 100.88 M²



U. ETG



SNITT

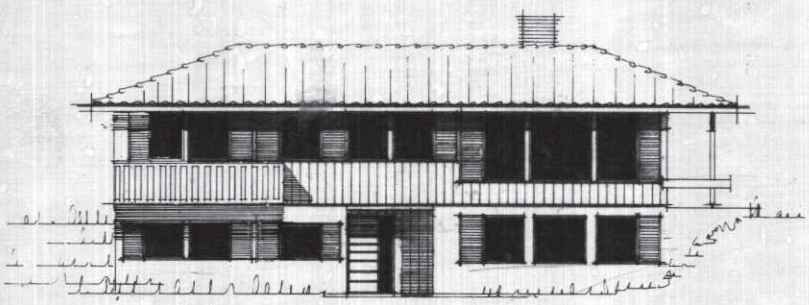
KARAKTERISTIKK

HUSTYPE: EN ETASJE + U. ETASJE

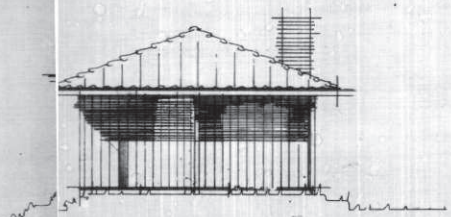
ANVENDELSE OMRÅDE: TOMTER MED SKRÅNENDE T

1. ETASJE ADKOMST VIA TRAPP FRA U. ETG. STOR S
ÅPP UT TIL OVERBYGGET UTEPLASS. LYST OG ROMSLIG
SOM ER PLASERT MOT ADKOMST OG UTSIKTSIDEN. -
SPISESTUEN, SOVEROM OG BAD ER SAMLET RUNDT
PRAKTISK ARBEIDSROM MED DØR UT.

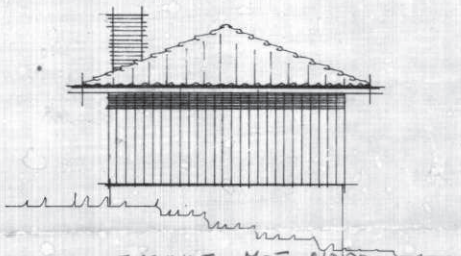
U. ETG. HOVEDINNGANG PÅ LANGVEGG MOT EN ROMSLIG
OG TRAPP. ADKOMST TIL VASKEROM FRA V.F.
MULIGHETER FOR INNREDNING AV KJELLERSTUE



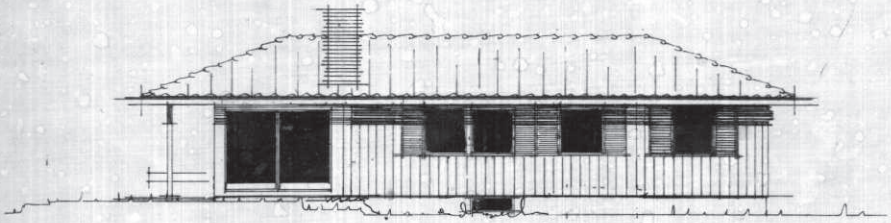
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

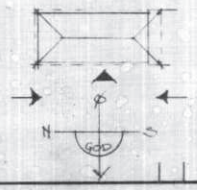


FASADE MOT ØST

PORSGRUNN BRANNVESEN
Mottatt dato 12/10-79
Journal nr.
PO.
BRANNVESEN
20 JUNI 1978
ARK.

TYPE S2IA-1

SIT. PLAN FORSLAG MED ANBU ORIENTERING



TELAHUS
LID · HUS
Boks. 298. 3700 Skien Tlf-035-25522

Målestokk 1:100	Tegn.
	Trac.
	Kfr. Rev. 5/6-78
Erstatning for:	
BYGGHERRE: SØRENSEN	ARK. S. SAGEN
BYGGESTED: MULEÅSEN	GRØNNEGT. 102
BYGGE.KOMM.: PORSGRUNN	2300 HAMAR
Erstattet av:	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260117
Addresse	Gråsteinvegen 21		
Postnr.	3931	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Rungdao Spenning		

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?

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

83617717

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Badet i 1 nede .Oppdaget av takstmann, lekkasje

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:

Badet i nede ett blir 100 % renovert etter oppdaget . Det utført fullstendig renovasjon av Sivertsenrørlegge i Skien , Vaskeromet har fått nytt belegg og nytt hoved vann kran og nytt slukk

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ikke enda , men den skal sendes til Boligmappa fra Sivertsen rørlegger etter badet er ferdig gjort

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

100% renovert

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt er renovert

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:

Hele badet er renovert av rørlegger sisvertsen as som er projekt leder

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ikke enda , men den skulle kommer inn i boligmappa

Initialer selger:
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunal vann

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter takstmann gjerde skal være for lav i henhold til regleverk

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 faglært, og av hvem:

Skite vinduene og skyve dør 2007

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Brødrene Eie Glassmester utført jobben

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:

Lite fukt i sover rommet ned

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:

Drenering rundt huset i 2017

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Larsen Maskintjenester As I 2017 August

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?

Oppholds rom ble byttet til lam8nat gulv i 2006-2007

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

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:

Bytt til nytt sikringsskap til automatsikring 2006-2008 , usikker

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke

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

Av hvem?:

Huske ikke

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Bare fikk beskjed de skulle komme å ta kontroll

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 faglært, og av hvem:

Renser før vinteren , normal vedlikehold

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke, fikk regning

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Vedlikehold hvert annen år før vinter

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

bare kontroll og vedlikehold

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:

Badet nede ble renovert av vannlekkasje og sopp

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

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

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

Nye garage Porte i 2012

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:

Arne montasje

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.10.2026

Signert av *Rungdao Spenning*

Initialer selger:
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gristeinveien 21, Kuleåsen I	ø	52	236	C 1

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Dobbeltgarasje	09.08.82	dato 18.09.82 sak 232/82

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Odd Sørensen	Gristeinveien 21	13 179

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Alf Sortedal	Øvaldveien 10, Kidanger	12 726

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.

Foregrunn den 27.09.83

for O.L
bygningssjefen

B. Dale

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ tømrerm. Areal: 39,9 m2
- ☐ ing.v.
- ☒ revisjon

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 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

Gråsteinvegen 21

Nabolaget Hovet - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

International School Telemark (1-10... 191 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 308 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km
Brattås skole (1-7 kl.) 183 elever, 12 klasser	4 min 2.3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	9 min 6.1 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	10 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Flintvegen Linje M3, M3N, 185	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 6.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

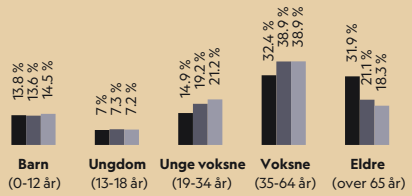
BARNEHAGER

Hovettunet barnehage (0-5 år) 55 barn	3 min 0.3 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	14 min 1.1 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	23 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stridsklev	17 min
Spar Skjelsvik	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hovet	1 175	513
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Hovet Skole	4 min
Granatvegen ballplass	6 min
MOVA Skjelsvik	5 min
Heistad Fysioterapi & Trening	6 min

«Fint og barnevennlig!»

— Sitat fra en lokalkjent

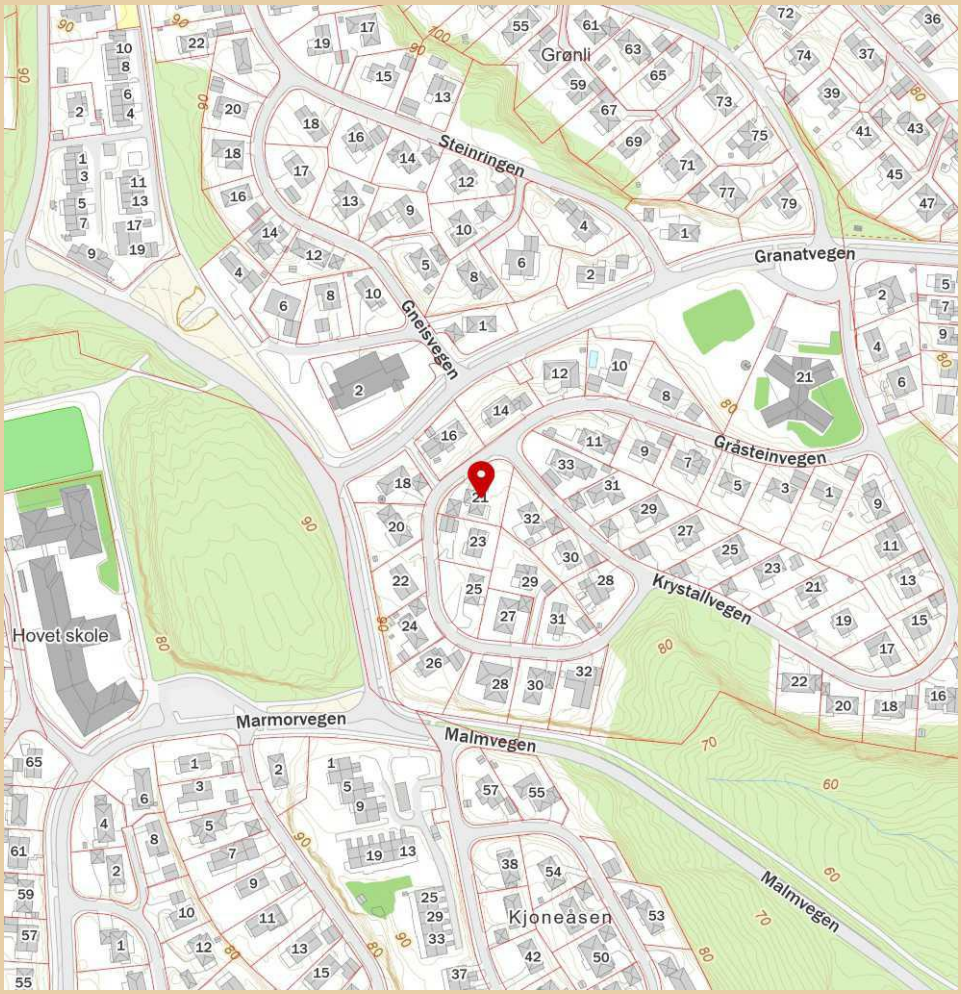
Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

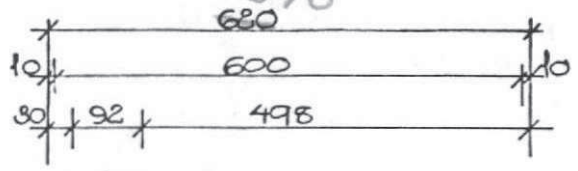
—

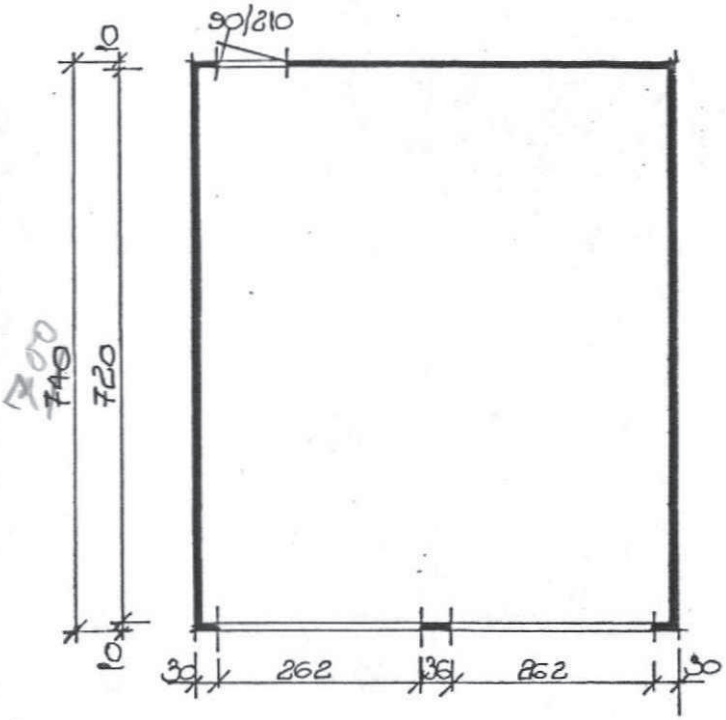
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

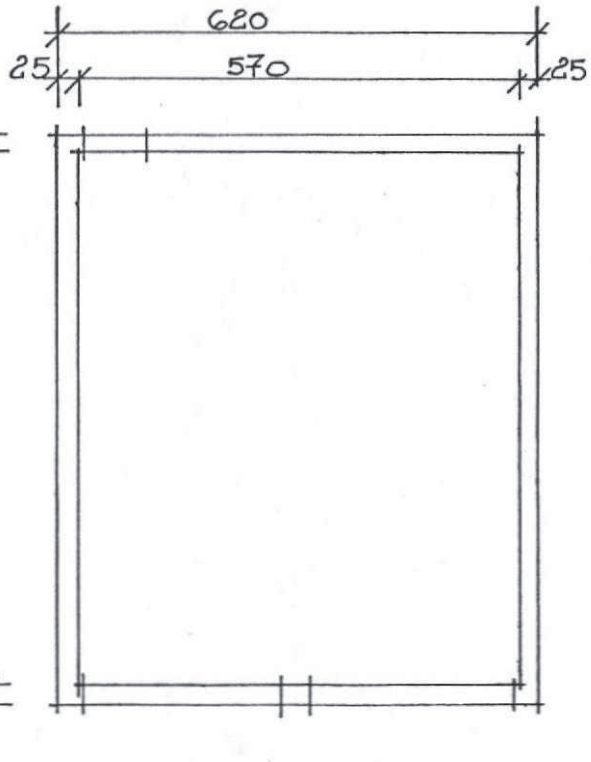


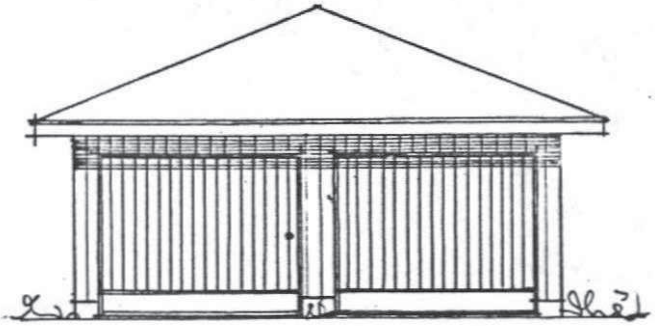
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

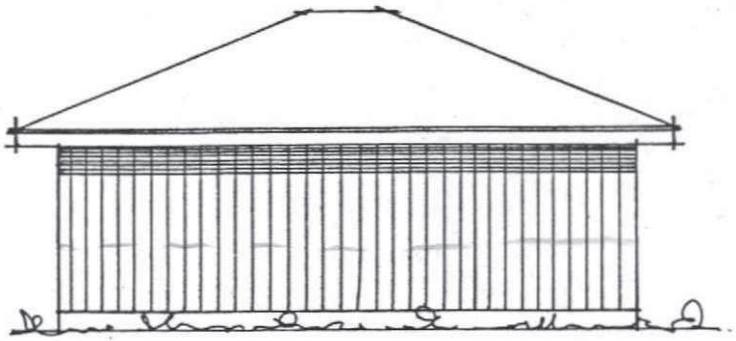
570



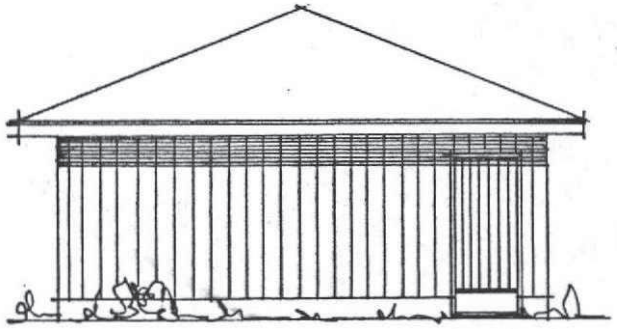


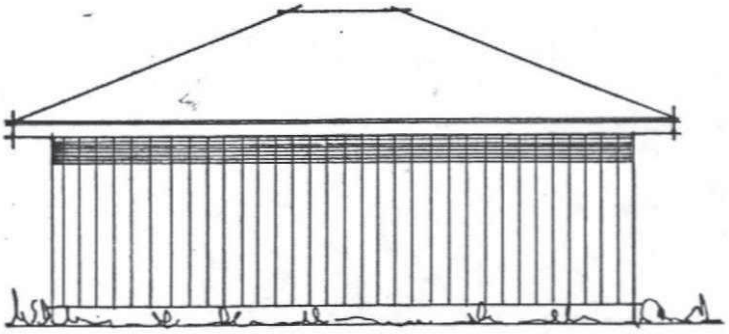


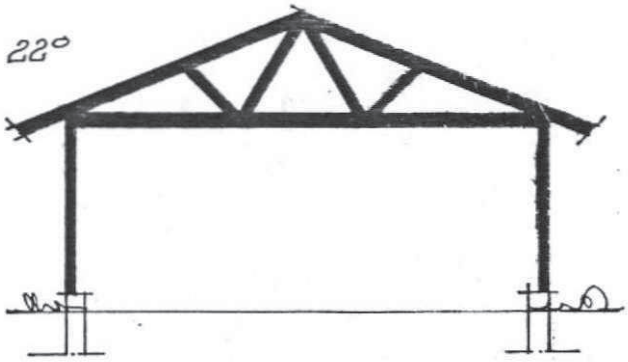




1m høyde mures.







Forskjellige bestemmelser
- 8 AUG. 1982
ABK.

BYGGHERRE:
BYGGESTED:
BYGGEKOMM.:

M-1:100

TELEMARK HUS A/S

Størrelsen endret etter avtale med byggherren 16/8-82 KPS

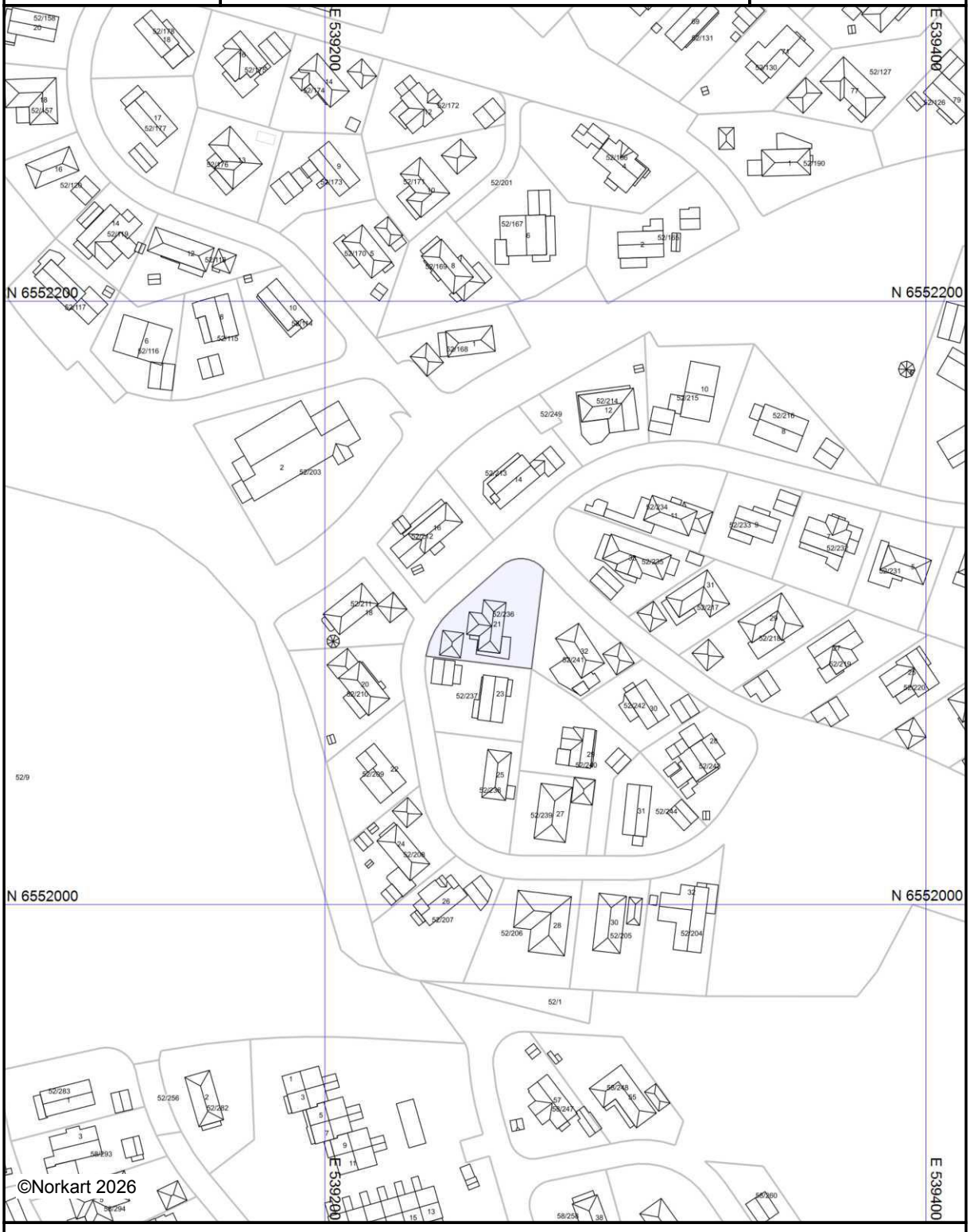
Porsgrunn kommune

Kommuneplanforslag

Eiendom: 52/236
Adresse: Gråsteinvegen 21
Utskriftsdato: 25.08.2026
Målestokk: 1:2000

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

ambita

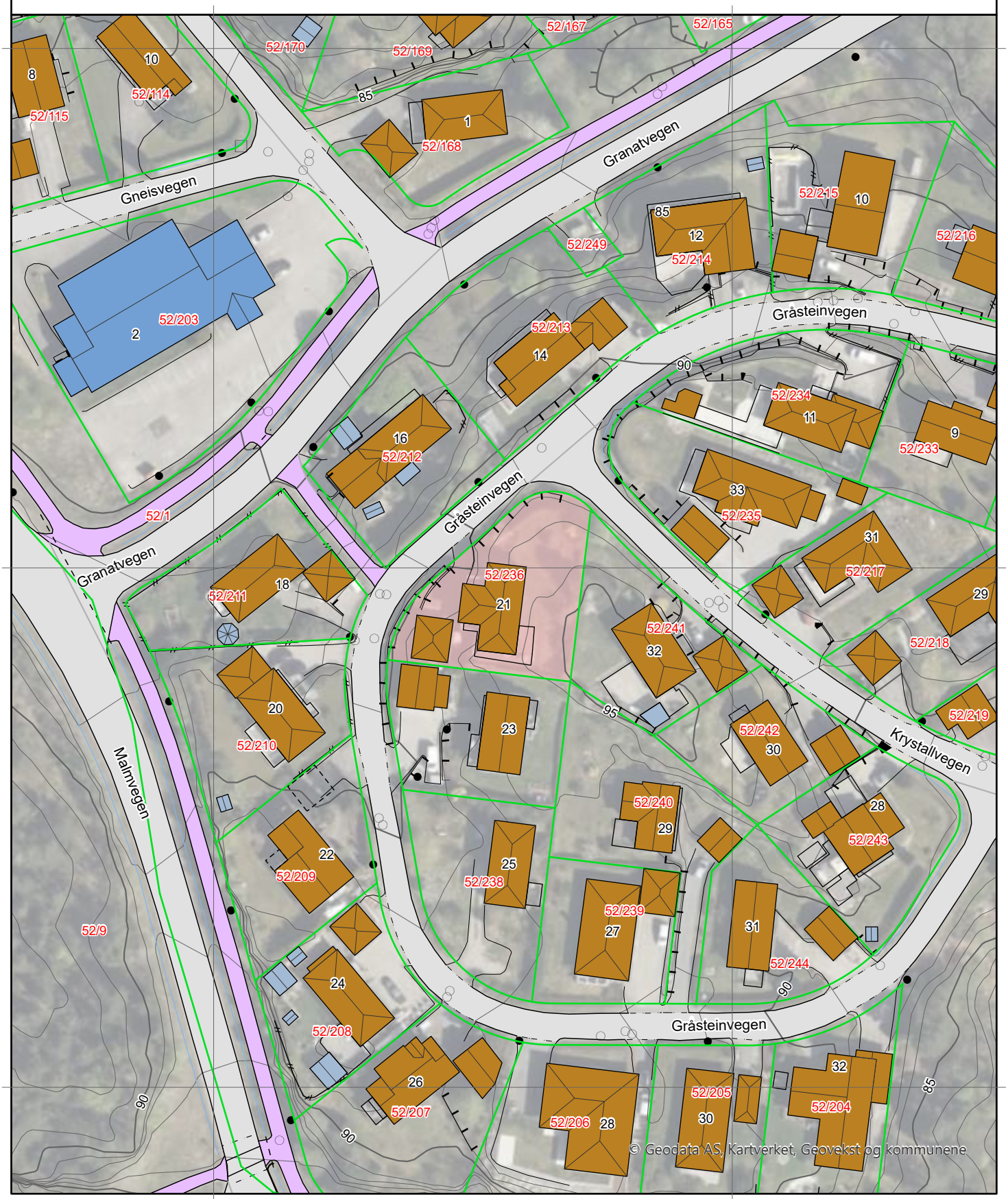
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/52/236/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/52/236/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

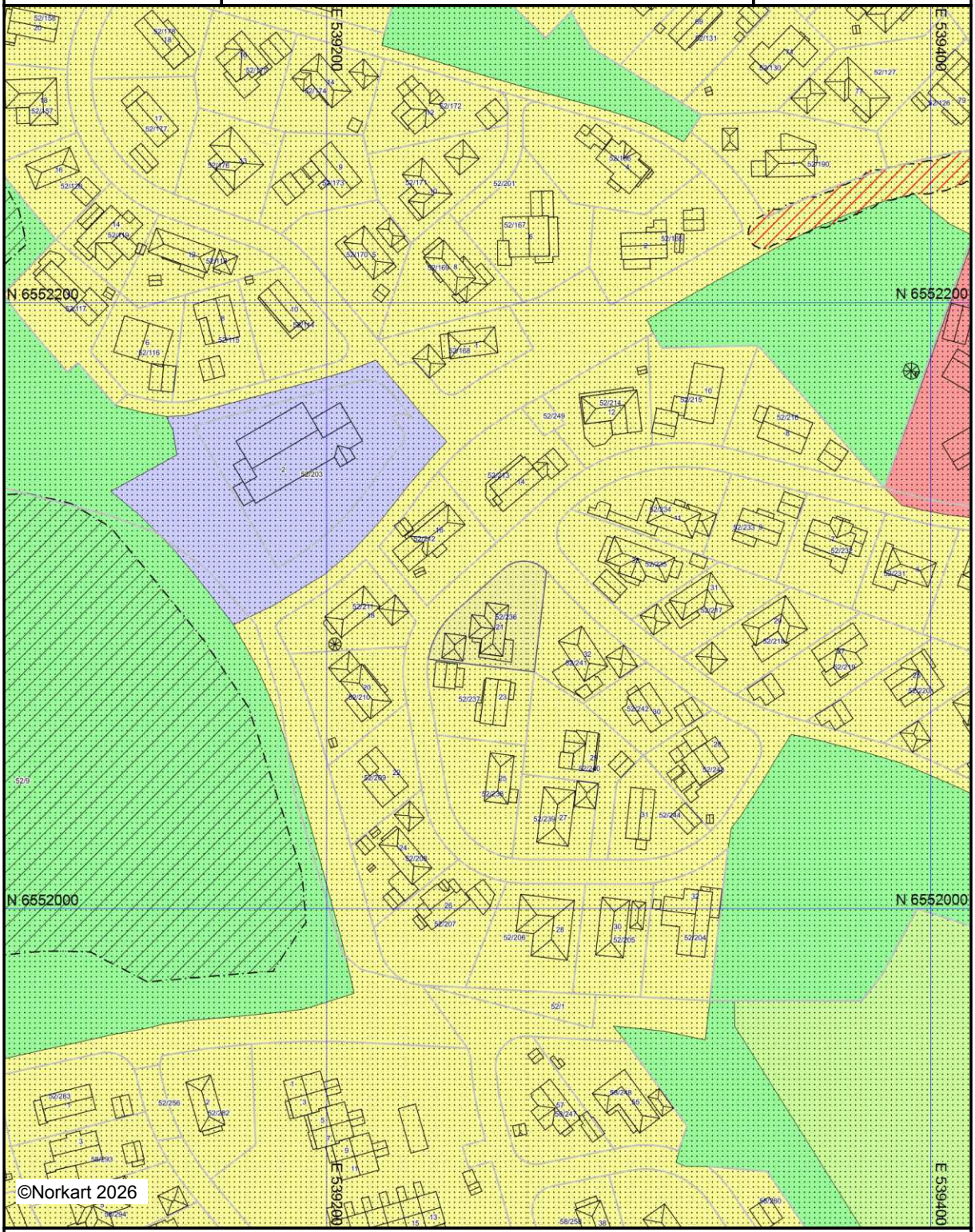
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 52/236
Adresse: Gråsteinvegen 21
Utskriftsdato: 25.08.2026
Målestokk: 1:2000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Båndleggingsgrense
Bestemmelseområde
Boligbebyggelse - eksisterende
Forretning - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Bane - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR - areal - eksisterende
Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Fjernveg tunnel - framtidig
Sykkelveg - eksisterende
Jernbane - eksisterende

enova

Energiattest



Adresse **Gråsteinvegen 21, 3931 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360146**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8425035**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **236**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **257,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **217,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **223,70**

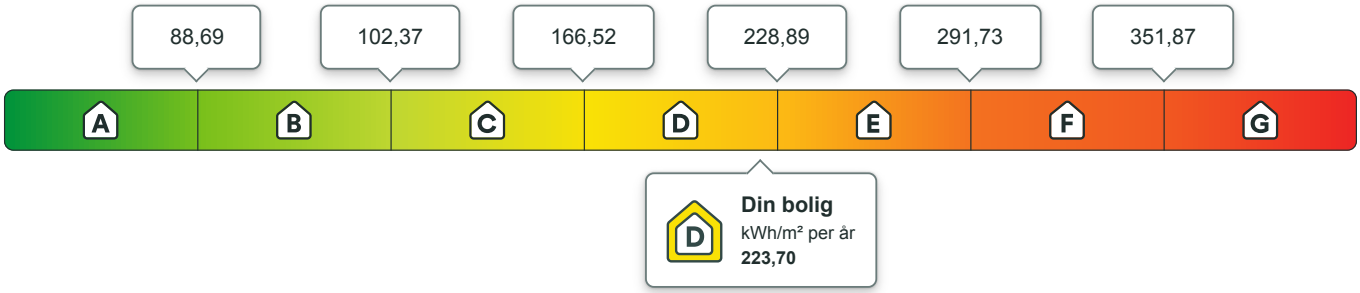
Gråsteinvegen 21, 3931 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
51 394,84	**236,84**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gråsteinvegen 21, 3931 PORSGRUNN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Gråsteinvegen 21, 3931 PORSGRUNN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

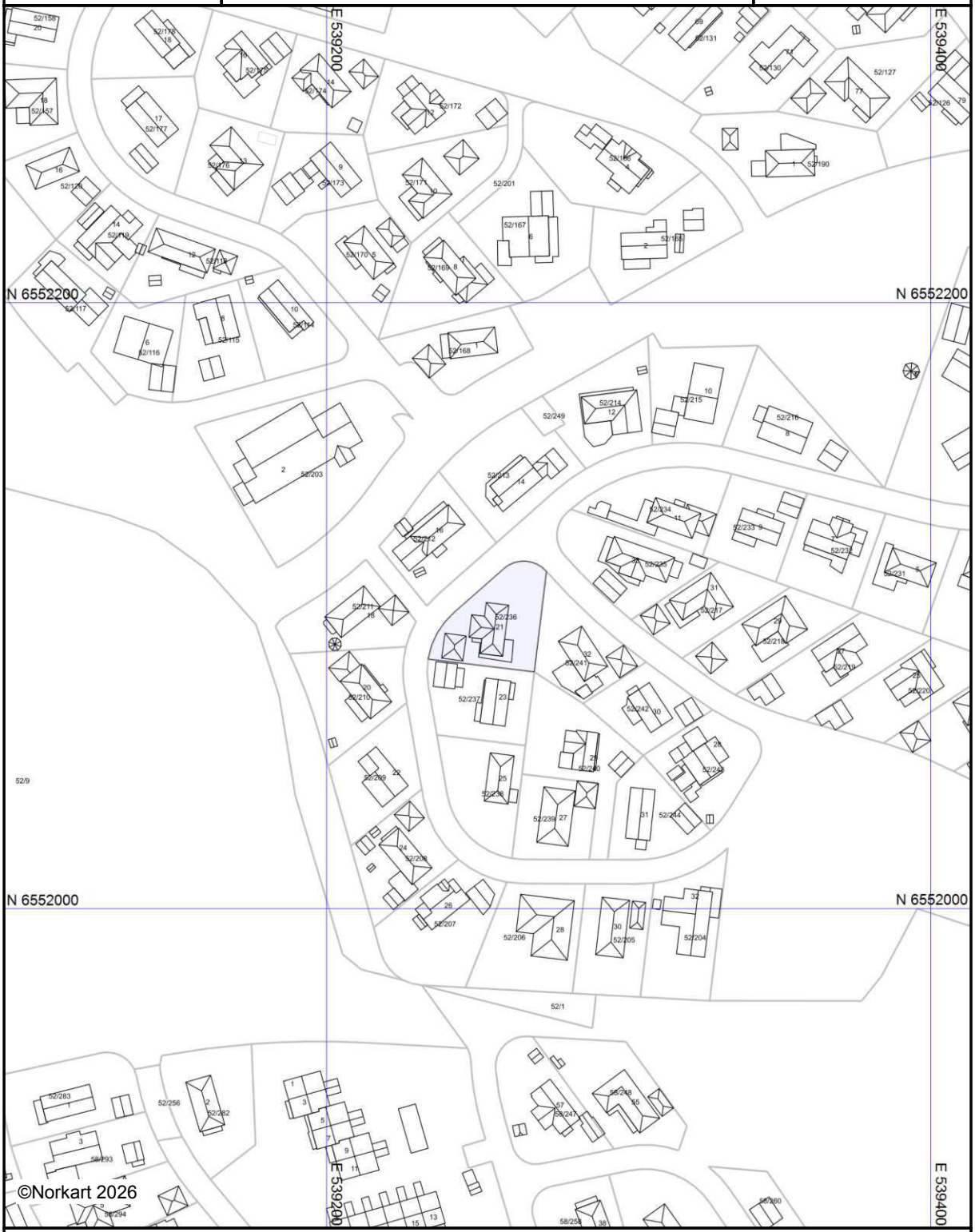
Porsgrunn kommune

Kommunedelplanforslag

Eiendom: 52/236
Adresse: Gråsteinvegen 21
Utskriftsdato: 25.08.2026
Målestokk: 1:2000

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planens begrensning

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av
14.juni 1985 pgf. 93

Porsgrunn Kommune

Byggeplass (adresse)	G.nr	B.nr	Gab.nr.
Gråsteinvegen 21 Muleåsen	52	236	8425035.

Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
Erland Buøen	Gråsteinvn.21 3900 Porsgrunn	35514594
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
Byggherren	---------- " ---------	"
Ansvarshavendes navn	Adresse	Tlf.
Byggherren	---------- " ---------	"

Arbeidets art.
Nybygg. Tilbygg til bolighus.

Byggets art.
Bolighus.

Søkn.dato.	Sakstype	Vedtak dato	Saksnr.
22.03.91	Instr.	29.04.91	83/91

Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningsloven pgf.99 og det er ikke funnet forhold som er istrid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningsloven.

Porsgrunn den 29.11.93

.....
for bygningssjefen

Sendes:
x byggherren
x anmelder
x ansvarshavende
x kemnerkontoret
x ingeniørvesenet
x revisjon
andre navn:

Arealer:
beregnet areal. BA=33 m²
bruksareal. BRA=43 m²
dekkareal. DA=26 m²

adresse:

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas ibruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

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

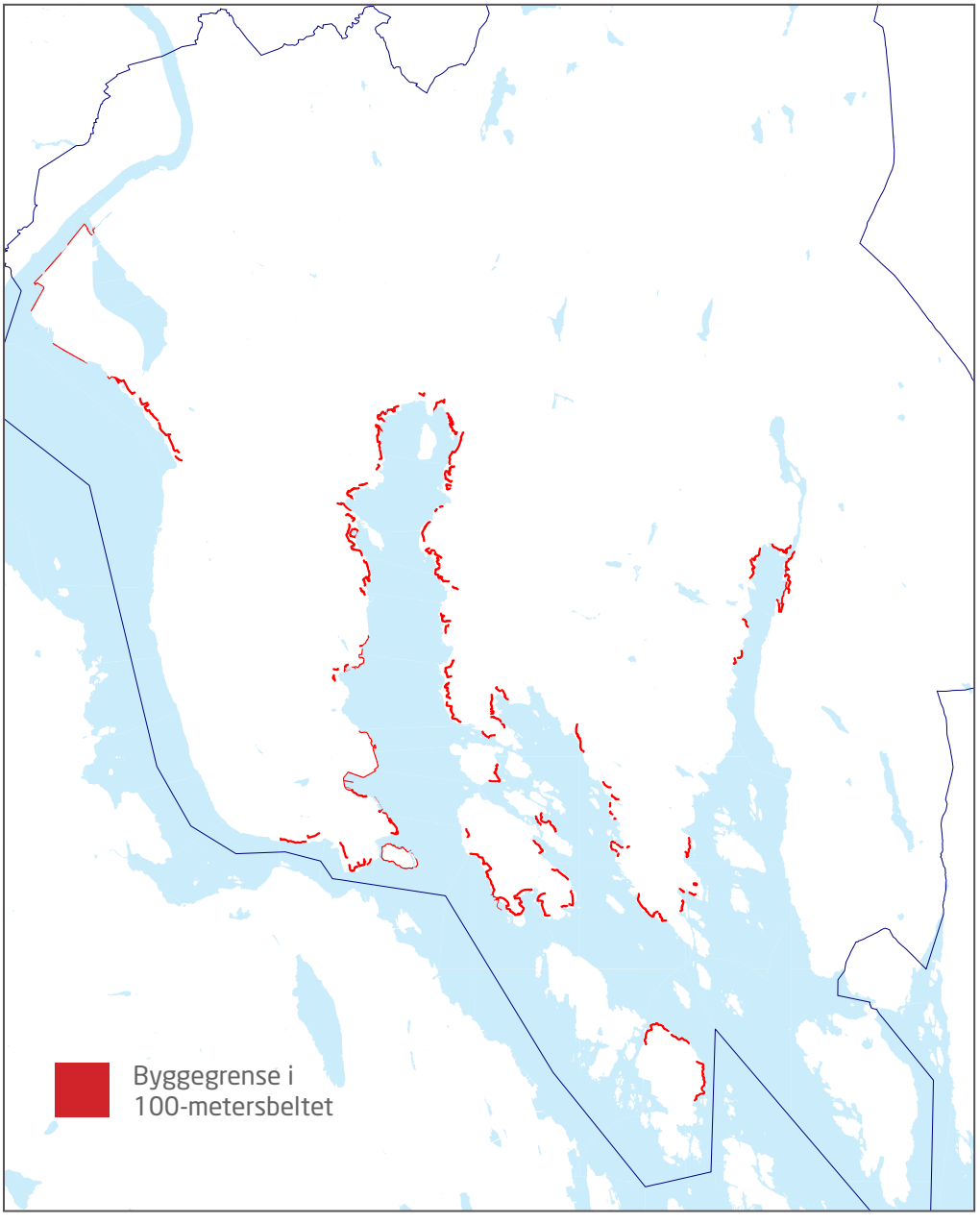
Det kan inngås utbyggingsavtale som bidrar til å redusere merverdiavgift ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i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

Vedlegg 4: Illustrasjoner av byggegrenser og bestemmelsesområder

Byggegrenser i strandsonen

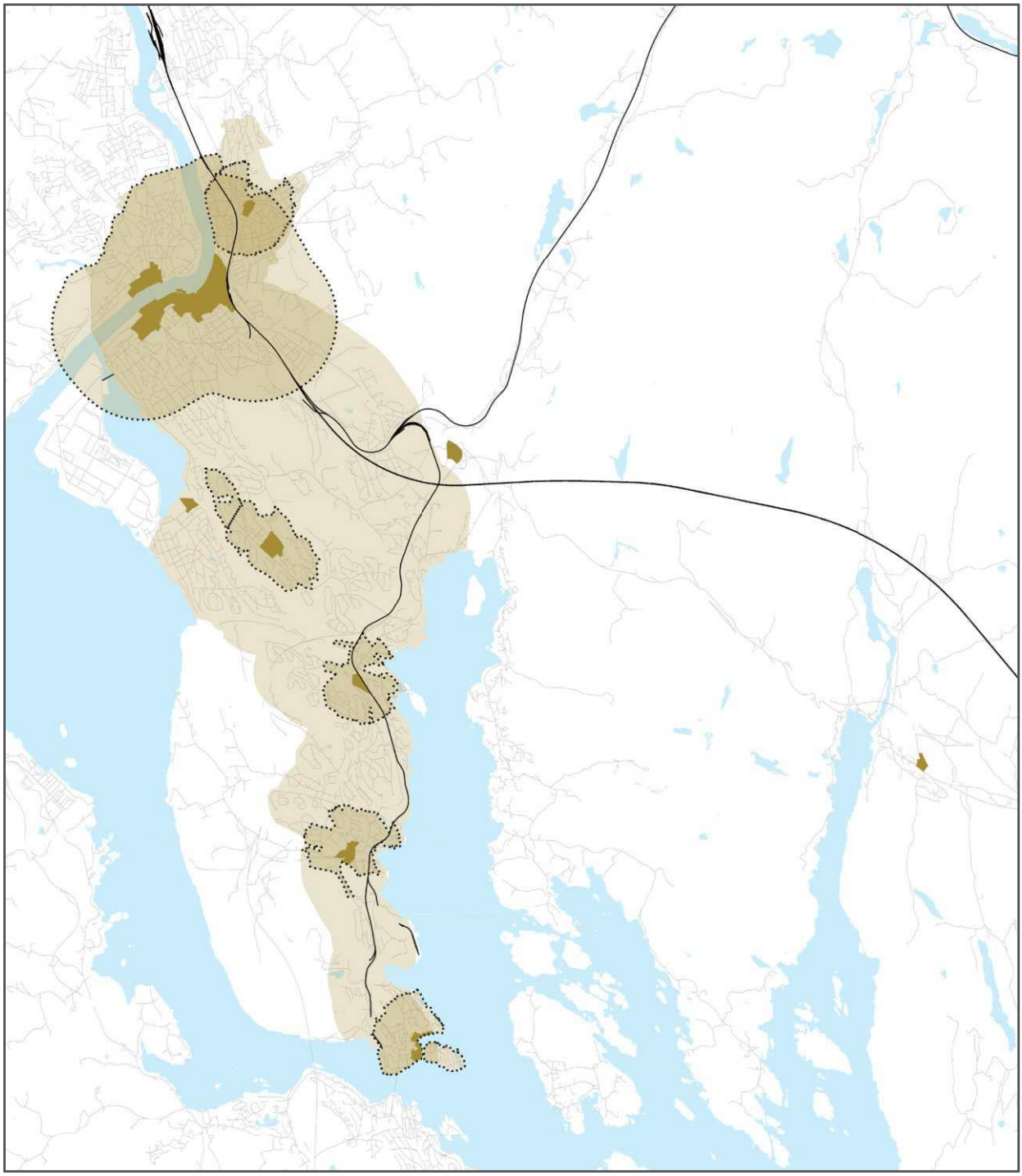
Informasjon: *Det er fastsatt byggegrenser i strandsonen med hjemmel i pbl 1-8 og 11-9 nr. 5. Byggegrenser vises i plankartet med juridisk linje byggegrense (SOSI-kode 1111) som tegnes som en grå stiplet linje.*

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.



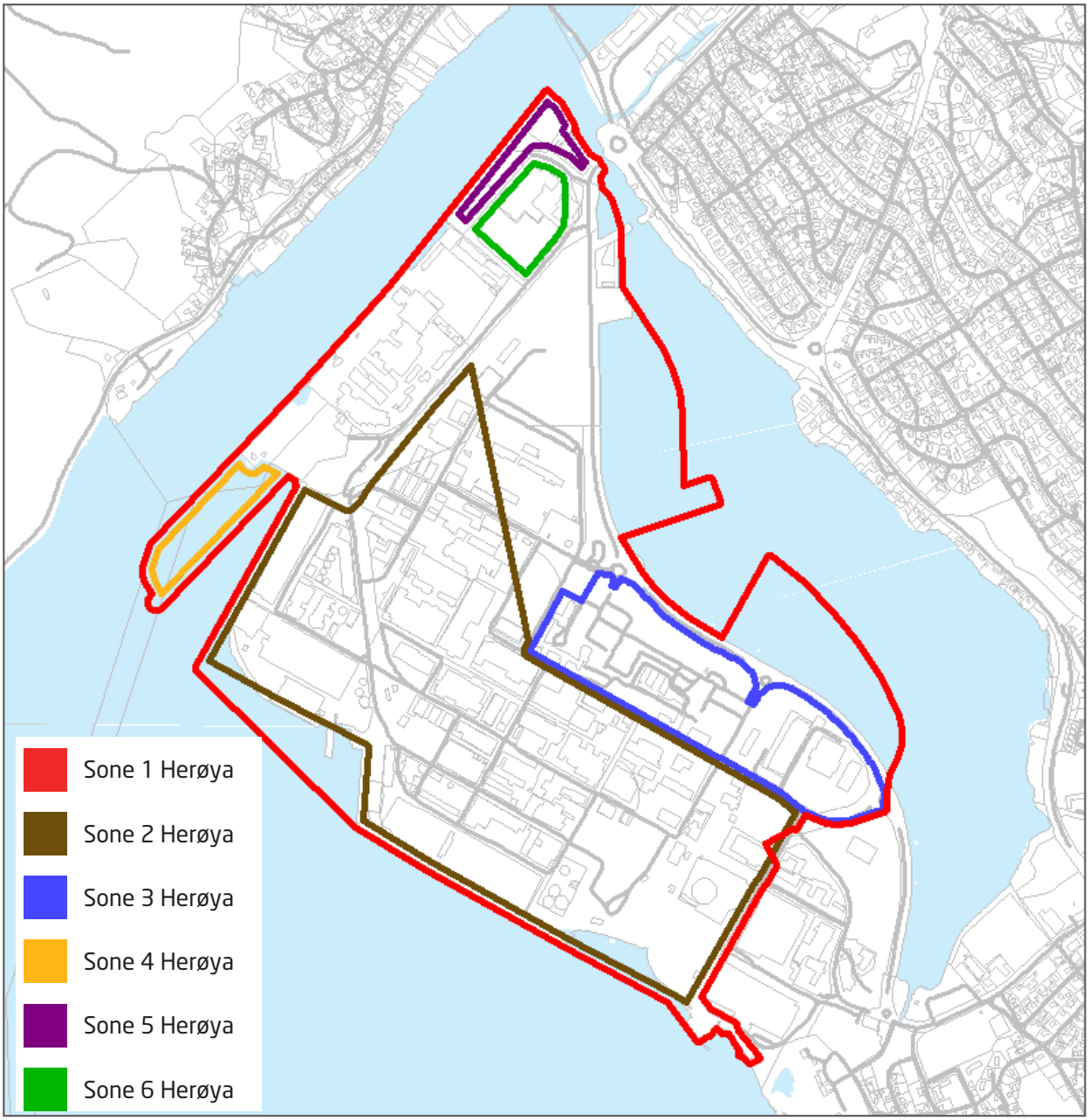
Illustrasjon: *Oversikt over hvor det er tegnet inn byggegrense i strandsonen i plankartet. Dette er kun en illustrasjon, se plankart for juridisk bindende grenser (SOSI-kode: 1111).*

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

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Muleåsen		52	236	0 1

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	20.06.78	dato 25.07.78 sak 247/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Odd A. Sørensen	Gråsteinsveien 21	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Telemarkhus A/S	Boks 298, Skien	23 522

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Aadalen	" "	

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 11.06.80

for bygningssjefen

Sendes:

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

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

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

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:
Gråsteinvegen 21, 3931 Porsgrunn
Gnr. 52, Bnr. 236, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260117

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.
