PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BJØRKØYA 302

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bjørkøya 302 , 3950 BREVIK
PORSGRUNN kommune
gnr. 32, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18943-1400 **Eiendomsverdi ref nr:** FV3682

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Stensrød

TAKSTFORUM
Telemark

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Dag Stensrød

dag@takstforum-telemark.no

952 55 184

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidseiendom beliggende på Bjørkøya 302 i Porsgrunn kommune.
Bygget er oppført i 2017.

Hytta gir et generelt positivt inntrykk og er i god stand og godt holdt.
Håndverksmessig godt utført .

Fritidsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp tekking.
Beslag delen er utført i silver/ Alusinkbelagt stål.
Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Eir opplyser at konstruksjonen er isolert med 20 cm isolasjon.
Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon.
Oppbygget i-bjelker og isolert med 30 cm isolasjon ifølge eier.
Utluftet med kryss lufting iht prosjektert løsning.
Konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon og har følgelig ingen inspeksjons mulighet. Visuelt observert/registrert fra loftsetasje/underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Utvendig med aluminium beslag.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.
Utvendig aleminium beslag.
Terrasser oppført med impregnerte bjelker og terrassebord.
Utvendig trapp i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er sjekket med laser i stue og kjøkken .
Høydeforskjell på ca 7 mm i hele rommet.
Noe knirk i gulv.
Bygning med rom for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.
Det er ikke påkrevet med radonsperre i bygning:
- Som står på pilarer eller stripe fundamenter som gir gjennomlufting under bygningen eller som har godt ventilerte kryperom
- Som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
- Med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.
(Ref Byggteknisk forskrift § 13-5).
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under tre bjelkelag og stubbegolv.
Hytta står på punkt fundamenter og har generell bra lufting under konstruksjonen.
Det er synlig at det er noe fuktighet i grunnen, eier opplyser at det er laget drens ledning som fører vann vekk fra krypkjeller og ut til terreng.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er flis på gulv / vegg og panel i innvendig tak.
Rommet inneholder servant m/ innredning, vegg montert toalett, dusj hjørne og opplegg til vaskemaskin.
Varmekabel i gulv, ventilasjon via vifte på yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkken ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er synlig avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Periodisk avtrekk.
Avløps kvern
Varmtvanns tanken er på ca. 120 liter.
Overbelastnings vern på 50 amp.
13 kurser med jordfeil automater.
Astrour og bryter til utelys.
Gulvvarme i stue og kjøkken Termofloor.
Det er brannslukningsapparat og røykvarslere .

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2017.
Punktfundamenter i betong blokker.
Det er flatt terreng rundt hytta.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Begrenset inspisert på grunnlag av anlegg under bakkenivå.

Eier opplyser at vann/ avløp fra eiendommen og bort til kommunalt nett er er et privat vann/ avløpsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

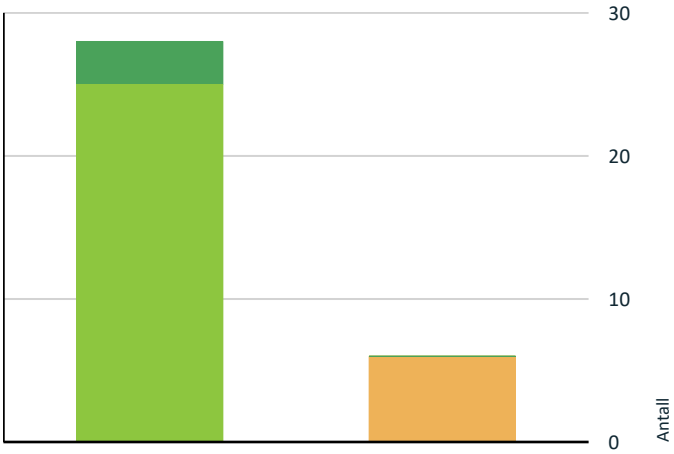
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppgradert etter ny befaring 18.03.2026.
Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.
Selger har derfor plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.
Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Taktekke bør sjekkes vær vår og høst for vedlikehold.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslagdelen er utført i silver/ Alusinkbelagt stål.
Takrenner/ nedløp bør sjekkes vær vår og høst for vedlikehold.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Eir opplyser at konstruksjonen er isolert med 20 cm isolasjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon.
Oppbygget i-bjelker og isolert med 30 cm isolasjon ifølge eier.
Utluftet med kryss lufting iht. prosjektert løsning med 70mm.

Konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon og har følgelig ingen inspeksjons mulighet. Visuelt observert/registrert fra loftsetasje/underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Utvendig med aleminium beslag.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hoved ytterdør og malt balkong dører i tre.
Utvendig aluminium beslag.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bod dør

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren har noe slitasje/ esing i nedre del av dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behov for noe vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser oppført med impregnerte bjelker og terrassebord.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i impregnerte materialer/ stein.
Stein trapp må justere nederste trinn.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skiller er av tre bjelkelag.
Det er sjekket med laser i stue og kjøkken .
Høydeforskjell på ca 7 mm i hele rommet.
Etasje skiller er isolert med 30 cm isolasjon.

Noe knirk i gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjoen fungerer med dette avviket.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygning med rom for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen. Det er ikke påkrevet med radonsperre i bygning:
- Som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen eller som har godt ventilerte kryperom
- Som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
- Med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.
(Ref Byggteknisk forskrift § 13-5).

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under tre bjelkelag og stubbegolv.
Hytta står på punkt fundamenter og har generell bra lufting under konstruksjonen.

Det er synlig at det er noe fuktighet i grunnen, eier opplyser at det er laget drens ledning som fører vann vekk fra krypkjeller og ut til terreng.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er flis på gulv / vegg og panel i innvendig tak.
Rommet inneholder servant m/ innredning, vegg montert toalett, dusj hjørne og opplegg til vaskemaskin.
Varmekabel i gulv, ventilasjon via vifte på yttervegg.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegg montert toalett, dusj vegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I soverom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Målingen viser ikke utslag og apperatet gir ikke utslag før ca 8% vektprosent . Dermed er det 8 % vektprosent eller mindre, vurdert som tørt.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlig avløpsrør av plast. Begrenset mulighet for inspeksjon pga.skjult anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Periodisk avtrekk.

Ventilasjon er vurdert utfra krav ved byggeår. Ved vurdering og fastsettelse av tilstands grad fraviker takstmann standarden og vurderer tilstand iht Forskrift til avhendingslova § 2-8. Vurderingen tilfredsstiller forskriften.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør monteres veggventiler på to soverom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Avløps kvern

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



TG 1 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
Overbelastningsvern på 50 amp.
13 kurser med jordfeilautomater.
Astrour og bryter til utelys.
gulvvarme i stue og kjøkken Termofloor.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

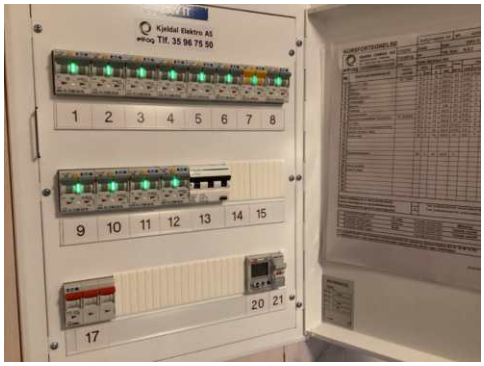
Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere .

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2017.
Eier opplyser at det lagt drenering under hytta for overvann/ tilsig som er ført ut med rør til terreng.
Synlig noe fuktighet i grunnen, men dette blir før ut via drenering.

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Synlig åpen vann under hytta.
Indikasjon på at drensrør ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler tiltak for å drenere ut vann.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Punktfundamenter i betong blokker.



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt hytta.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helnings grad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fukt belastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Iht. Bygg Forsk anbefaling bør det i en avstand på ca. 3 meter være helning 1:50 vekk fra husets grunnmur.
Her er helnings forhold variabelt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes terreng justering.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Begrenset inspisert på grunnlag av anlegg under bakkenivå.

Eier opplyser at vann/ avløp fra eiendommen og bort til kommunalt nett er er et privat vann/ avløpsanlegg.

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

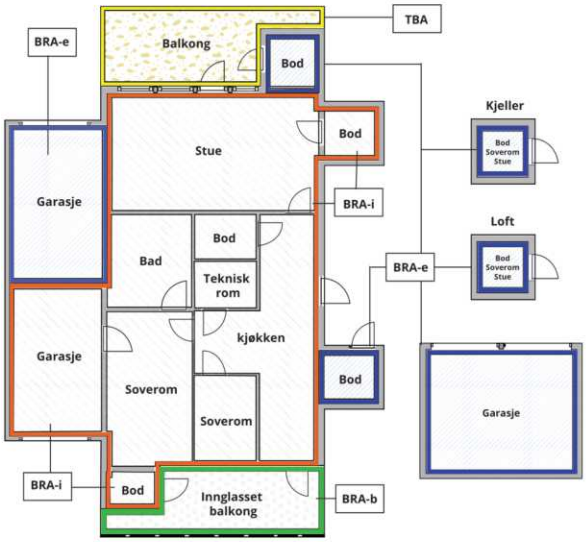
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	71	6		77	110
SUM	**71**	**6**			**110**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad	Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	71	6

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Dag Stensrød	Takstingeniør
	Trond Are Busk	Rekvirent
18.3.2026	Dag Stensrød	Takstingeniør
	Trond Are Busk	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	32	70		0	1100.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørkøya 302

Hjemmelshaver
Birkeland Kari, Næs Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Bjørkøya 302 i Porsgrunn kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via ferge og privat veg på Bjørkøya.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en eiendoms tomt på 1 100,60 m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
575 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2025	
2	20.03.2025	
3	20.03.2025	
4	18.03.2026	
5	18.03.2026	
6	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FV3682

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250039

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Næs	Kari Birkeland

Gateadresse
Bjørkøya 302

Poststed	Postnr
BREVIK	3950

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250039

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll av avløpssystem årlig. Bytte av nivåregulator i akkumulatortank for avløp i 2024. Tanken står i kjellerrom. Årsak var torden.

Arbeid utført av: TDE Service AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av termostatbryter for varmekabler stuegulv, samt bytte av lysregulerer for downlights. Arbeidet ble gjort på garanti.

Arbeid utført av: Kjeldal Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nettleverandør Lede har ansvar for kontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250039

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250039

Tilleggskommentar

En av glassdørene i dusj er byttet av Langesund Rør AS, da den knuste mens ingen var i hytta. Garantisak da dette mest sannsynlig var en skjult produksjonsfeil.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250039

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Næs	cad4f50e2903a4724094e6d1f78e7f69848ee4a7	16.03.2026 09:16:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Birkeland	26884d37dbcac9366dbfb74d3c14151f67051b64	16.03.2026 10:08:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250039

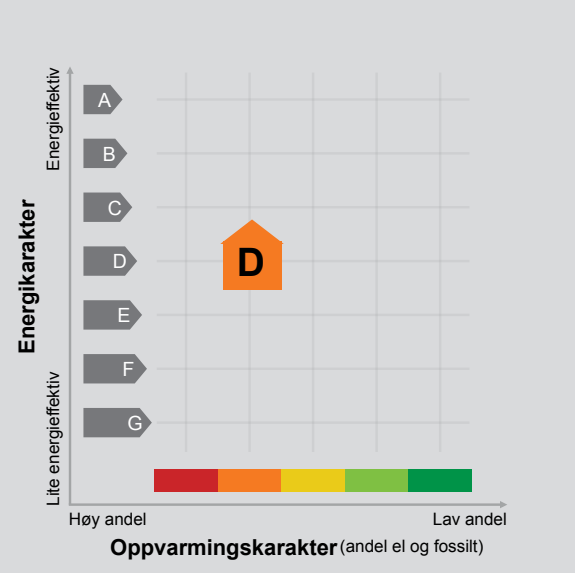
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørkøya 302
Postnummer	3950
Sted	BREVIK
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300589994
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93834
Dato	18.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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
Byutvikling

Arkitektkontoret Morten Jahren AS
Vestre Gulset 159
3742 Skien

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	16/11720-6	19.09.2017

Gbnr. 32/70, Bjørkøya 302 - Fritidsbolig - Ferdigattest

Tiltakshaver: Kari Birkeland og Steinar Næs, Greg. Dagsonsgate 192, 3713 SKIEN			
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Morten Jahren as, Vestre Gulset 159, 3742 SKIEN			
Ansvarlig prosjekterende: Arkitektkontoret Morten Jahren as, Langesund rør as			
Ansvarlig utførende: Steinar Næs (selvbygger), Byggmester Svein Tore Hagen, Langesund rør as			
Gnr/Bnr: 32/70	**Bygningsnr.:** 300589994	**Saks.nr.:** 621/16	**Dok.nr.:** 16/11720-2
Tiltakets art: Nybygg		**Byggets art:** Fritidsbolig	
Søknadsdato: 03.10.2016	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 14.11.2016	

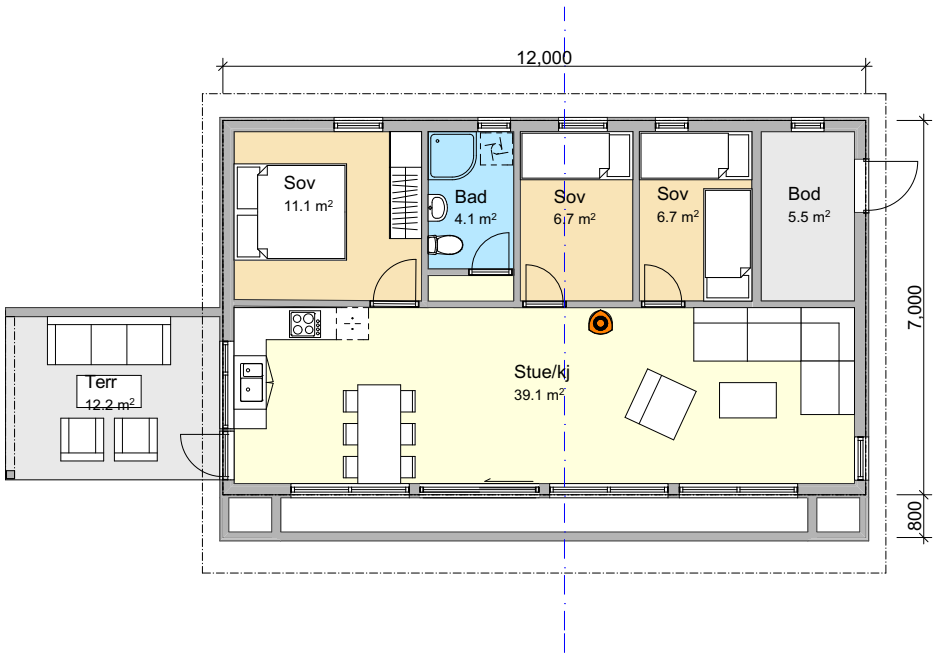
På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10

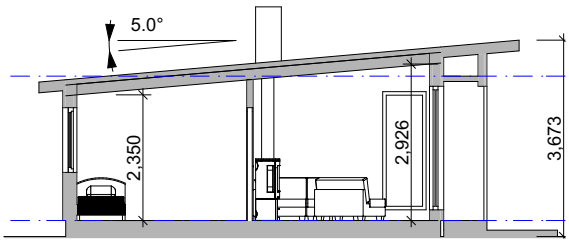
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-3).

Isak Sølie

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Kari Birkeland og Steinar Næs, Steinar Næs, Greg. Dagsonsgate 192, 3713 SKIEN
Kommunalteknikk, Roy Ståle Engen, 3901 Porsgrunn
Kommunalteknikk, Ole Strand, 3901 Porsgrunn
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Brann- og feiervesenet, Jon Erik Bergendahl, 3936 Porsgrunn





1:100 Snitt A

Prosjekt
NY FRITIDSBOLIG

Tiltakshaver
KARI BIRKELAND OG STEINAR NÆS
BJØRKØYA 302
3950 BREVIK

Kontroll prosjekt.

Prosjekterende
Arkitektkontoret
MORTEN JAHREN AS **Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn**

Gnr./Bnr./Festenr.
32 / 70

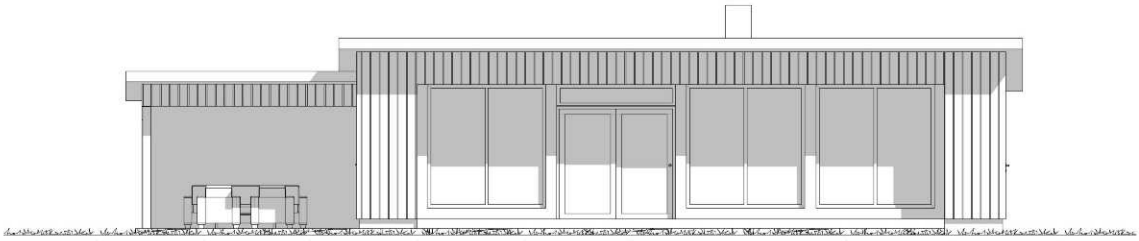
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato
14.09.2016

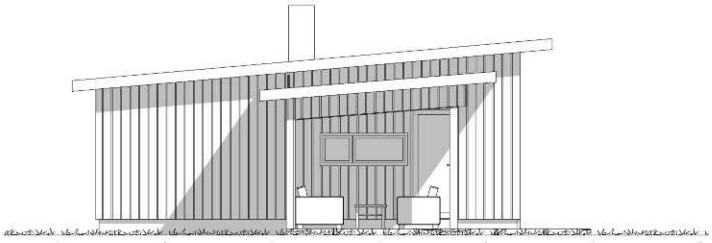
Tegning
Plan 1. Etasje, Snitt A

Målestokk
1:100

Tegningsnr.
A20-01

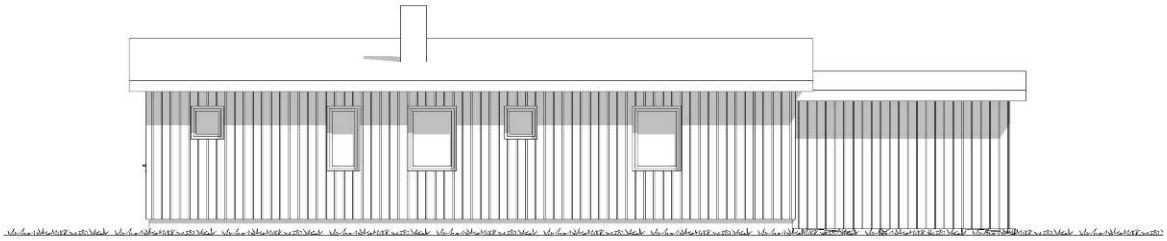


1:100 Fasade Vest

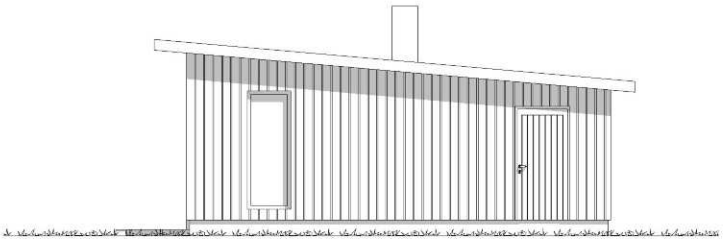


1:100 Fasade Nord

Prosjekt **NY FRITIDSBOLIG**	
Tiltakshaver **KARI BIRKELAND OG STEINAR NÆS** **BJØRKØYA 302** **3950 BREVIK**	Kontroll prosjekt.
Prosjekterende Arkitektkontoret MORTEN JAHREN AS **Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn**	Gnr./Bnr./Festenr. **32 / 70**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato **14.09.2016**
Tegning Fasade Nord og Vest	Målestokk **1:100**
	Tegningsnr. **A40-01**



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Prosjekt
NY FRITIDSBOLIG

Tiltakshaver
KARI BIRKELAND OG STEINAR NÆS
BJØRKØYA 302
3950 BREVIK

Kontroll prosjekt.

Prosjekterende
Arkitektkontoret
MORTEN JAHREN AS **Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn**

Gnr./Bnr./Festenr.
32 / 70

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato
14.09.2016

Tegning
Fasade Sør og Øst

Målestokk
1:100

Tegningsnr.
A40-02

PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsaker : 23/16791 (23/09923) - 16/07867 - 12/02552 - 18/00391 - 20/04629
Plan-ID : 909
Vedtatt : 31.10.2023 - i UMB sak 63/23

DETALJREGULERINGSPLAN FOR BJØRKØYA

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for bystyrets vedtak: 29.06.12 iht. Bystyrevedtak 21.06.12, sak 70/12
Tidligere endringer: vedtatt 23.08.16 i Utvalg for miljø og byutvikling (UMB), sak 67/16
vedtatt 27.02.18 i Utvalg for miljø og byutvikling, sak 20/18
vedtatt 02.03.2021 i UMB, sak 12/21

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensing av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000, sist datert 03.02.2021.

1.2 Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG - PBL§ 12.5.1:

Fritidsbebyggelse – frittliggende F7-F8, F10-F15, F17-22, F30-67 (eksisterende)
Fritidsbebyggelse – konsentrert F1-F4, F23-F25
Fritids- og turistformål FT1 - FT7
Utleiehytter UH1 – UH11
Campingplass, T1
Avløpsanlegg, AA1
Lekeplass, L1-L5
Kombinert formål parkering / steinbrudd og masseuttak, KF1
Kombinert formål fritidsbebyggelse / steinbrudd og masseuttak, KF2
Kommunaltekniske anlegg, KT1

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - PBL§ 12.5.2:

Veg, 1-7
Gangveg/gangareal, GS1 og gangareal/brygge
Kai, K1
Parkeringsplasser, P1-P4

GRØNNSTRUKTUR – PBL§ 12.5.3:

Friområde, FR1-FR4
Kombinert formål naturområde, og vern av kulturminner og kulturmiljø, KF3

LNF- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL – PBL§ 12.5.5:

Friluftsformål, LNF1 – LNF10
Naturvern, NV1 – NV2
Kombinert formål vern av kulturminner og kulturmiljø, og naturområde, KF3

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG – PBL§ 12.5.6:

Havneområde i sjø, HA1
Naturområde, N1
Friluftsområde i sjø og vassdrag, FrS1
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SA1 – SA5
Badeområde, B1 – B2

HENSYNSSONER – PBL§ 12-6,jf § 11- 8:

Sikrings-, og faresoner (PBL§ 11-8a):
Flomfare
Høyspenningsanlegg

Sone med angitte særlige hensyn (PBL§ 11-8c):
Kulturmiljø
Friluftsliv, landskap, grønnstruktur og naturmiljø

Båndleggingssone (PBL§ 11-8d):
Sone båndlagt i h.h.t Naturmangfoldloven og Kulturminneloven

Områdebestemmelser
RpBestemmelseOmråde med bestemmelser om kulturminner som kan fjernes

1.3 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for:
- Økt tilgjengelighet for allmennheten til strandområdene.
- Økt tilgjengelighet for allmennheten til andre naturområder på øya.
- Skal sikre vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer.

Samt å tilrettelegge for et næringsbasert turistanlegg ved:
- Videreutvikling av Herøya Arbeiderforening sitt feriested og sine hytteområder,
- Tilrettelegging for nye hytteområder.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes til funksjoner som angitt i § 1.2.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

2.2.1 Før det gis ferdigattest for første nye fritidsbolig eller utleiehytte innenfor planområdet skal følgende være utført:
- System for avløp.
- Flytting av hytte UH8.
- Flytting av 3 eksisterende hytter til UH6, UH7a og UH7b.
- Badeområde B2 skal være etablert.
- Baderampe med universell utforming i FR3 skal være etablert i badeområde B1

- Det skal utarbeides og være godkjent av kommunen en skjøtselsplan som omhandler kulturlandskap, biologisk mangfold, landskapsverdi, landskapets sårbarhet, og forvaltning og hogst av områdene. Det skal spesifiseres hvordan de åpne friområdene skal skjøttes, hvordan skogsområder skal skjøttes og hvordan hovedstier m/informasjonstavler skal driftes. Planen skal vise viktige enkelt-trær i randsonen rundt hytteområdene i sektor syd til vest. Trærne skal måles inn og vises på skjøtselsplanen. Naturmangfoldlovens utvalgte naturtype ”hule eiker”, fordelt på kategoriene A, B og C skal være kartfestet med sikringssone i skjøtselsplanen, og det skal gå fram hvordan disse skal skjøttes av folk med biologisk kunnskap om eikers behov

for skjøtsel. Den del av skjøtselsplanen som omhandler "hule eiker" skal utarbeides av konsulent godkjent av Fylkesmannen.

2.2.2 Hovedturstinett med universell utforming og tilrettelegging med informasjon, skal være etablert når det er gitt ferdigattest til 20 hytter i nye byggeområder. Hovedturstinettet består av følgende traséer: Fra sør for F2 via B2 til område FT6. Fra vei sør for F22 via område F58 og videre østover via stikryss nord for F60 og vestover til AA1. Fra UH7b til FT4 og tilbake til krysset mellom FT5 og FT2.

2.2.3 Gangveien/hovedstien som går mellom FR3 og B1, i overgangen mellom hyttene UH9/UH10 og ned mot stranda skal være etablert når det er gitt ferdigattest til 40 hytter i nye byggeområder. Gangveien/hovedstien må være terrengmessige tilpasset slik den forbedrer fremkommelighet for alle.

2.2.4 Det skal være etablert båtplasser for nye hytter etter hvert som nye hytter gis ferdigattest.

2.2.5 KF1 (kombinert formål parkering / steinbrudd-masseuttak) skal istandsettes for parkering før det gis første ferdigattest i områdene F17-F25. Før det gis ferdigattest for nye hytter innenfor disse områdene skal det skal være opparbeidet tilsvarende antall biloppstillings-plasser innenfor KF1. Det tillates etablering av ladepunkter for EL-biler i KF1.

2.2.6 KF2 (kombinert formål fritidsbebyggelse / steinbrudd-massetak) skal tilbakeføres til område for fritidsbebyggelse før det kan gis første ferdigattest for hytter i område F12 og F14.

2.3 Dokumentasjonskrav

2.3.1 Ved byggesøknad kreves utarbeidelse av tekniske planer med løsninger for vann, avløp og annen teknisk infrastruktur. Traséer for teknisk infrastruktur skal samordnes på en rasjonell måte.
2.3.2 Byggesøknad som berører bevaringsverdig bebyggelse skal legges fram for regionale kulturvernmyndigheter for uttalelse.
2.3.3 NVEs retningslinjer *"Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag"* skal legges til grunn for videre geoteknisk prosjektering.
2.3.4 Det skal dokumenteres at planlagte tiltak ikke medfører fare for skred eller setninger i planområdet eller øvrige omgivelser.
2.3.5 Ved søknad om bygging av brygger skal det legges fram dokumentasjon som viser utstrekning av bryggeanlegg på vannflaten.
2.3.6 Ved hver søknad om ferdigattest, må det dokumenteres hvor mange hytter som så langt er gitt ferdigattest.

2.4 Miljøforhold - Støy

Tiltak i området skal planlegges iht. føringer gitt i enhver tids gjeldende statlig regelverk.

2.5 Automatisk fredete kulturminner - hensynet til kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka eller i sjø, skulle dukke opp kulturminner må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Ved funn av kulturminner har tiltakshaver ansvar for at de regionale kulturmyndighetene umiddelbart blir varslet.
Før iverksetting av tiltak på arealformål F23, F24, F25 og FT1 i henhold til angjeldende reguleringsplan, skal det foretas en arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredede kulturminner id144111, id144113 og id144116, steinalderboplasser og middelalderlokalitet. De automatisk fredede kulturminnene id144114 og id144117, funnsteder for flintavslag og bein av stjertepotte, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgravning. Det skal tas kontakt med Vestfold og Telemark fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

2.6 Flomsikring

Alle bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges høyere enn NGO cote +2,7 m.

2.7 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for opparbeiding av deler av utomhusarealer, friområder og hovedstier i friområder og i LNF-områder. Dette slik at disse kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing og spesiell utforming.
5 hytter skal opparbeides spesielt med tilrettelegging for rullestolbrukere, UH6, UH7, UH8 samt èn hytte i FT2.
Øvrige utleiehytter skal i størst mulig grad gis universell utforming ved oppgradering av hyttene.

I områder for fritids- og turistformål skal utleie-enheter i 1.etasje skal være utformet med universell utforming.
Det skal etableres båtheis for bevegelseshemmede for å gi atkomst til friområdene fra sjøsiden.

2.8 Miljøforhold – elektromagnetiske felt

Elektriske anlegg skal planlegges på en måte som gjør at man unngår unødig høye verdier for elektromagnetiske felt i bygninger og leke-/oppholdsarealer i planområdet. Høyspentanlegg skal legges med jordkabel der traséen kommer i konflikt med nye ny fritidsbebyggelse.

2.9 Parkering/bilbruk

Det er generelt kjøreforbud på Bjørkøya. Det tillates kjøring til eiendommene for av og pålessing. Det skal opparbeides maks. 1 biloppstillingsplass pr. ny enhet. I KF1 kan rettighetshavere til biloppstillingsplass, bruke plassen til båtopplag av mindre båter på tralle/henger utenom sesongen.

§ 3 Områder for fritidsbebyggelse

3.1 Arealbruk

Områdene F1-F4, F7-F8, F10-F15, F17-F22 og F23-F25 skal nyttes til bygging av ny fritidsbebyggelse.
I områder F1-F4, F7-F8, F10-F15, F17-F22 skal det oppføres frittliggende fritidsbebyggelse.
I områder F23-F25 tillates oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse.
I områdene F30 – F67 skal eksisterende hytter fortsatt nyttes som fritidsbebyggelse.

3.2 Byggegrenser

I nye områder for fritidsbebyggelse er vist byggegrenser på plankartet, der byggeområde ligger nærmere sjø enn 100m. I byggeområder der byggegrense ikke er vist gjelder Plan- og bygningslovens generelle avstandskrav. For eksisterende hytte-eiendommer følger byggegrensen arealformålsgrensen.

3.3 Formingskriterier nye hytter

Ny bebyggelse skal plasseres skånsomt i terrenget med minst mulig sprenging.
Opprinnelig terreng skal tas vare på i størst mulig grad. Ved søknad om tiltak skal det være innmålt viktig vegetasjon på tomta og dokumentert hva som skal fjernes og hva som bevares. Vegetasjon som blir bevart skal ikke senere fjernes uten godkjent søknad om tillatelse om tiltak.
Nye hytter skal ha en naturfarge og være dempet mørk.
Innenfor hvert område skal bebyggelsen ha en ens fargepalett.
Hyttene skal ha et moderne uttrykk og ha en enhetlig karakter og materialbruk. Hyttene i områdene F7, F8, F10–F15, F17–F19, F21–F22 skal ha flate tak og/eller pulttak.
Hytter i områdene F1–F4, F20 og F23-F25 kan tillates med saltak. Bebyggelsen innenfor hvert område skal ha ensartet uttrykk og enten ha tak med flate tak og pulttak, eller kun ha saltak.

Terrasser skal legges skånsomt i terrenget med minst mulig sprenging og ikke ha rekkverk der hvor det ikke er krav. Det skal søkes om byggetillatelse for terrasser.

3.4 Utforming av ombygging av eksisterende hytter

Det tillates bare påbygging/ombygging av eksisterende hytter innenfor område regulert som område for fritidsbebyggelse. På de øvrige deler av disse hytteeiendommene tillates ikke tiltak i h.h.t PBL § 20.
Det skal tas avgjørende hensyn til visuell eksponering og landskapsmessig tilpassing ved påbygging/ombygging av eksisterende hytter.

3.5 Byggehøyder og grad av utnytting

For området gjelder følgende maksimumsbegrensninger for gesimshøyder, mønehøyder og bebygd areal for en bruksenhet:

Område	Gesims/møne	BYA
F1-F4, F7-F8, F10-F15, F17–F22, F23-F25, KF2	Gesims ved bygg med saltak 3,5 m Gesims ved bygg med flate tak 5,0m Ved pulttak regnes høyeste gesims som møne. For pulttak er 5,5m maks. høyde for laveste gesims. Maks. mønehøyde er 6,0 m	130 m2
F30 – F67	Gesims maks. 3,5 m Møne maks. 6,0 m	100 m2

Høydebegrensning gjelder maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Følgende begrensninger gjelder for antall hytter innen hvert område for nye hytter:

F1	maks 2 enheter
F2	maks 3 enheter
F3	maks 4 enheter
F4	maks 4 enheter
F7	maks 7 enheter
F8	maks 3 enheter
F10	maks 1 enhet
F11	maks 3 enheter
F12	maks 13 enheter
F13	maks 3 enheter
F14	maks 13 enheter
F15	maks 2 enheter
F17	maks 5 enheter
F18	maks 6 enheter
F19	maks 10 enheter
F20	maks 3 enheter
F21	maks 3 enheter
F22	maks 3 enheter
F23	maks 5 enheter
F24	maks 1 enhet, i tillegg til eksisterende enhet
F25	maks 5 enheter
KF2	maks 2 enheter

I øvrige områder med eksisterende hytter skal det ikke fortettes.

§ 4 Områder for utleiehytter

4.1 Arealbruk

Områdene UH1 – UH11 skal benyttes til utleiehytter.
Plassering av nye utleiehytter er vist med byggegrenser på plankartet. For eksisterende hytter i strandsonen følger byggegrensen arealformålsgrensen.

4.2 Formingskriterier

Det tillates påbygging/ombygging av eksisterende hytter innenfor 100-metersbeltet. Ved påbygging eller ombygging skal hytter få en naturfarge og være dempet mørk.
Terrasser skal legges skånsomt i terrenget med minst mulig sprenging og ikke ha rekkverk der hvor det ikke er krav.
For nye utleiehytter gjelder formingskriteriene i § 3.3.

4.3 Byggehøyder og grad av utnytting

For området gjelder følgende maksimumsbegrensninger for gesimshøyder, mønehøyder og bebygd areal:

Område	**Gesims/møne** **BYA**
UH1 – UH11	Gesims maks. 3.5 m Møne maks. 6.0 m Gesims ved bygg med flate tak 5,0m Ved pulttak regnes høyeste gesims som møne 100m2

Høydebegrensning gjelder maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen

§ 5 Område for fritids- og turistformål

5.1 Arealbruk

FT1, FT2 og FT5 skal utvikles til et turistanlegg for utleiehytter og utleieleiligheter.
FT3 skal være båthus for FT1, FT2 og FT5.
FT4 (villaen) kan opparbeides til kystledhytte/allmenn utleiehytte.
FT6 (Bjørkheim) kan utvikles til et turistanlegg med overnatting, spisested og kulturaktiviteter. Området kan bebygges med nye enheter for utleie.
FT7 er eksisterende turistanlegg.

5.2 Formingskriterier

Ved utbedring, reparasjon, påbygg eller nybygg i område FT1, FT2, FT4 og FT 6 skal man se til at hovedbygningenes karakter, med hensyn til form, materialbruk, detaljering og fargesetting ivaretar kulturverninteressene i området.
I FT1 og FT2 kan driftsbygningene bygges om til utleieleiligheter. Hovedform og uttrykk skal beholdes.
I FT6 kan nye utleieenheter ha et moderne uttrykk og ha en enhetlig karakter og materialbruk. Hyttene kan ha flate tak /slake pulttak. Nye hytter skal ha en naturfarge og være dempet mørke. Bjørkheim skal bevares og beholdes mht. hovedform og uttrykk.
Vedrørende krav om uttalelser fra Telemark fylkeskommune ved saksbehandling av byggesøknader, se § 14.2.2.1.

5.3 Byggehøyder og grad av utnytting

For område gjelder følgende maksimumsbegrensninger for gesimshøyder, mønehøyder og bebygd areal:

Område	**Gesims/møne** **BYA**
FT1 – FT3 og FT5	Gesims maks. 3.5 m Møne maks.6.0 m 15 %
FT6	Nye enheter: Gesims maks 3.5 m Møne maks 6.0 m Gesims ved bygg med flate tak 5,0m Ved pulttak regnes høyeste gesims som møne 15 %
FT7	Gesims maks. 3.5 m Møne maks. 6.0 m 400 m2

- Høydebegrensning gjelder maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Vedrørende universell utforming, se § 2.7

§ 6 Område for avløpsanlegg og kommunalteknisk anlegg

6.1 Arealbruk

Område AA1 kan benyttes til et renseanlegg for nye hytter og eksisterende hytter på Bjørkøya og for øvrige hytter i skjærgården. I område KT1 kan bygges pumpehus som ledd i lednings-anlegget internt på øya.

6.2 Formingskriterier

Bygninger skal gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med småskalapreget på hyttebebyggelsen. Bygninger skal utformes med trekledning og med flate tak /slake pulttak. Nybygg skal utformes og plasseres på en måte som harmonerer med terrengform i området. Bygget skal ha et moderne uttrykk og ha en naturfarge og være dempet mørk.

6.3 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

For område gjelder følgende maksimumsbegrensninger for gesimshøyder, mønehøyder og bebygd areal:

Område	**Gesims/møne** **BYA**
AA1	Gesims maks. 4 m Møne maks. 7 m 35 %

- Høydebegrensning gjelder maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§ 7 Campingplass

Området T1 skal nyttes til campingplass. Deler av området kan benyttes for plassering av campingvogner. Spikertelt tillates ikke. Platting kan maksimalt være 15 m2. Før camping-vogner kan plasseres i området, skal det utarbeides en illustrasjonsplan for campingplassen som viser oppstillingsplasser. Illustrasjonsplanen skal godkjennes av kommunen. Det tillates at det settes opp et mindre serviceanlegg i tilknytning til teltplassen. Det skal plasseres skjermet slik at det blir minst mulig synlig fra sjøen. Farge skal være mørk.

§ 8 Lekeplass

8.1 Arealbruk

Områdene L1 – L5 skal være lekeplasser for hyttebebyggelsen og besøkende på øya.
Det skal lages plan for opparbeiding. Den skal ligge ved søknad om rammetillatelse for tilhørende hyttebebyggelse. Den enkelte lekeplass skal være opparbeidet før første hytte i det aktuelle hytteområdet får ferdigattest

§ 9 Samferdselsanlegg

9.1 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet.
Veger skal være private og opparbeides med standard på bredde, stigningsforhold og kurvatur som gir framkommelighet for personbil med tilhenger. Vegene skal ha minimum kjørebanebredde 2,5m. Veger skal opparbeides uten fast dekke.
Veg og kaibelysning skal plasseres slik at blending mot omgivelsene unngås.
KF1 (kombinert parkering / steinbrudd-masseuttak) skal tilbakeføres til parkering etter bruk til masseuttak. Opparbeidelse skal skje etter en tilbakeføringsplan som skal være godkjent av Porsgrunn kommune.
Områdene P1 – P4 er bilparkeringsplasser for områder for ny hyttebebyggelse/utleiehytter vest for område F11. I områder P1-P4 tillates etablering av ladepunkter for EL-biler.
Kragebrygge skal bygges som gangareal langs stranda.

§ 10 Småbåtanlegg

10.1 Småbåtanlegg

I område SA 1 skal være felles privat bryggeanlegg. Det skal etableres 20 offentlige gjesteplasser for båtbesøkende til øya.
I område SA 2 skal eksisterende brygge være felles brygge for UH1, UH2, F30b, F30c, F37a og F37b.
I område SA3 skal eksisterende brygge brukes som felles brygge for UH11, F41a, F41b, F41c, F44 og F45.
I område SA4 skal eksisterende brygge brukes til felles brygge med båtplasser for F57 og F59.
I område SA5 skal eksisterende brygge brukes til felles brygge med båtplasser for F47 og F48b.

§ 11 Grøntstruktur

11.1 Friområder

Område FR1 – FR4 skal være offentlige friområder. FR2 - FR4 kan opparbeides med aktiviteter som støtter formålet som: ballbaner, lekeapparater, rasteplasser med tilhørende utstyr, grillplasser mm. I FR3 ligger en felles privat utstyrsbod som kan bestå. Det tillates ikke båtopplag på friområder.
Nødvendige kommunaltekniske anlegg på inntil 6 m2 BRA (kloakkpumpestasjon med overbygg), med tilhørende ledningsnett, kan tillates etablert innenfor friområder og LNF-områder.
Før søknader kan behandles skal det innhentes uttalelser fra Fylkesmannen i Telemark og Telemark fylkeskommune.

11.2 Naturområde

Område KF3 er kombinert formål som består av naturområder i og rundt Bjørkøydammen i kombinasjon med ”område for vern av kulturminner og kulturmiljø” (se § 14.2.1.3 for bestemmelser til selve hensynssonen for naturområdet).

§ 12 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

12.1 Natur- og friluftsformål

Område LNF-1 til LNF9 skal brukes som natur og friluftsområder med allmenn tilgjengelighet. Stier kan merkes og synliggjøres og det kan settes opp informasjonstavler på strategiske steder.
Nødvendige kommunaltekniske anlegg på inntil 6 m2 BRA (kloakkpumpestasjon med overbygg), med tilhørende ledningsnett, kan tillates etablert innenfor friområder og LNF- områder.
Før søknader kan behandles skal det innhentes uttalelser fra Fylkesmannen i Telemark og Telemark fylkeskommune.

12.2 Vern av kulturminner og kulturmiljø

Område KF3 er kombinert formål som består av område for vern av kulturminner og kulturmiljø i forbindelse med tidligere tiders isproduksjon i kombinasjon med ”naturområde” (se § 14.2.2.1 for bestemmelser til selve hensynssonen for område for vern av kulturminner og kulturmiljø).

§ 13 Havneområde

13.1 Havneområde

Område HA1 og K1 er trafikkområde for ferge.

§ 14 Hensynssoner

14.1 Hensynssone - sikrings- og faresone (§ 11- 8 a)

14.1.1 Faresone flom

Tiltak i fareområder skal planlegges med hensyn til mulig flom, ras- og forurensingsfare. Det er et båndlagt område med fare for flom på kote + 2,7 m over normalvannstand rundt hele Bjørkøya. Bygninger som eventuelt må gjenoppbygges etter brann eller lignende og som i dag ligger lavere enn kote 2,7 meter over havet, skal gjenoppbygges høyere enn 2,7 m dersom bygningene ikke tåler å bli satt under vann i perioder.

14.1.2 Faresone høyspenningsanlegg

Faresone rundt høyspenningsanlegg er vist med skravur på plankartet. Det er ikke tillatt å plassere bygninger innenfor faresonen.

14.2 Hensynssone – sone med særlige hensyn til friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11 – 8 c)

14.2.1 Hensynssone friluftsliv, grønnstruktur, landskap og naturmiljø

14.2.1.1 Strandsone

Søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor denne henssynssonen skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Eksisterende brygger til enkelteiendommer kan brukes som de er og repareres, men ikke utvides. Utenfor område UH11 kan det etableres en liten badebrygge. Det er ellers ikke tillatt med nye permanente brygger eller andre tiltak i strandsonen. Innenfor hensynssonen ligger to områder med vanlig ålegras av verdi ”lokal viktig”.

Ledningstrase for V/A-anlegget kan legges i hensynssonen.

14.2.1.2 Sårbare deler av 100 m-beltet

I hensynssonen tillates ikke tiltak som innebærer ulempe for friluftsliv, grønnstruktur, landskap og naturmiljø. Dette gjelder både byggetiltak, utplassering av installasjoner, terrengarbeider og trehogst. I de deler av hensynssonen som er regulert til ”område for bebyggelse og anlegg” kan det tillates påbygging/-tilbygging begrenset av en BYA på 100 m2 pr. hytteenhet.

Ledningstrase for V/A-anlegget kan legges i hensynssonen.

14.2.1.3 Hensynssone i naturområde – kombinert formål KF3

I området tillates ikke tiltak som reduserer områdets kvalitet som naturområde. Arealbruken i naturområde skal kombineres med arealbruk som ”område for vern av kulturmiljø og kulturminne”.

Ledningstrase for V/A-anlegget kan legges i hensynssonen.

14.2.1.4 Områder med naturmangfoldlovens utvalgte naturtype ”hule eiker”.

Hensynet til hule eiker skal ivaretas og ingen form for tiltak og aktiviteter i konflikt med de hule eikene er tillatt. Viser til § 2.2.1 vedrørende krav til skjøtselsplan.

14.2.2 Hensynssone kulturmiljø

14.2.2.1 Bevaringsverdige anlegg

Kulturminne- og kulturmiljøverdiene innenfor hensynssone skal ivaretas. Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynssone c, sone med særlige hensyn til kulturminner, herunder også tiltak beskrevet i pbl § 20-3a og e, skal sendes regional kulturminneforvaltning til uttale. Dette gjelder områdene FT1, FT2, FT4 og FT6. Ny bebyggelse skal underordne seg og harmonere med eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i utforming, dimensjoner og materialbruk. Ny bebyggelse skal begrenses slik at det særegne ved det eksisterende kulturmiljøet ikke blir ødelagt.

Hensynssonen i område for kombinert formål KF3 gjelder for områder som er bevarings-verdige isdamanlegg. Arealbruken i dette område for vern av kulturminner og kulturmiljø skal kombineres med arealbruk som naturområde.

Bygningen i område F30a er SEFRAK-registrert og reguleres til bevaringsverdig bygning.

Bjørkheim (FT6) inkludert atkomstområdet opp fra fergekaia, FT1 og FT2 (gårdsanlegget) og FT4 (villaen) har kulturmiljøkvaliteter som skal tas hensyn til ved den videre utvikling av disse områder (se også bestemmelsenes § 5).
Ledningstrase for V/A-anlegget kan legges gjennom området.

14.3 Hensynssone – sone med båndlegging etter naturmangfoldloven og kulturminneloven (§ 11 – 8 d)

Naturvernområde:
Naturvernområde på søndre del av Bjørkøya og sundet mellom Bjørkøya og Risøya, område NV1 og NV2.

Kulturminneloven:
Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene

Kulturminne på sørvestsiden av øya, del av område F40b og F40c. Det tillates ikke tiltak i fredet område.

14.4 Områdebestemmelser

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseOmråde er et midlertidig anleggsområde med bestemmelser om kulturminner som kan fjernes. Innenfor området ligger de fem automatisk fredede kulturminnene id. 144111, id. 144113, id. 144116, id.144114 og id. 144117. Før tiltak kan gjennomføres på arealformål F23, F24, F25 og FT1 skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte fredede kulturminnene id. 144111, id. 144113 og id. 144116. De automatisk fredede kulturminnene id.144114 og id. 144117 kan fjernes uten arkeologisk utgraving.

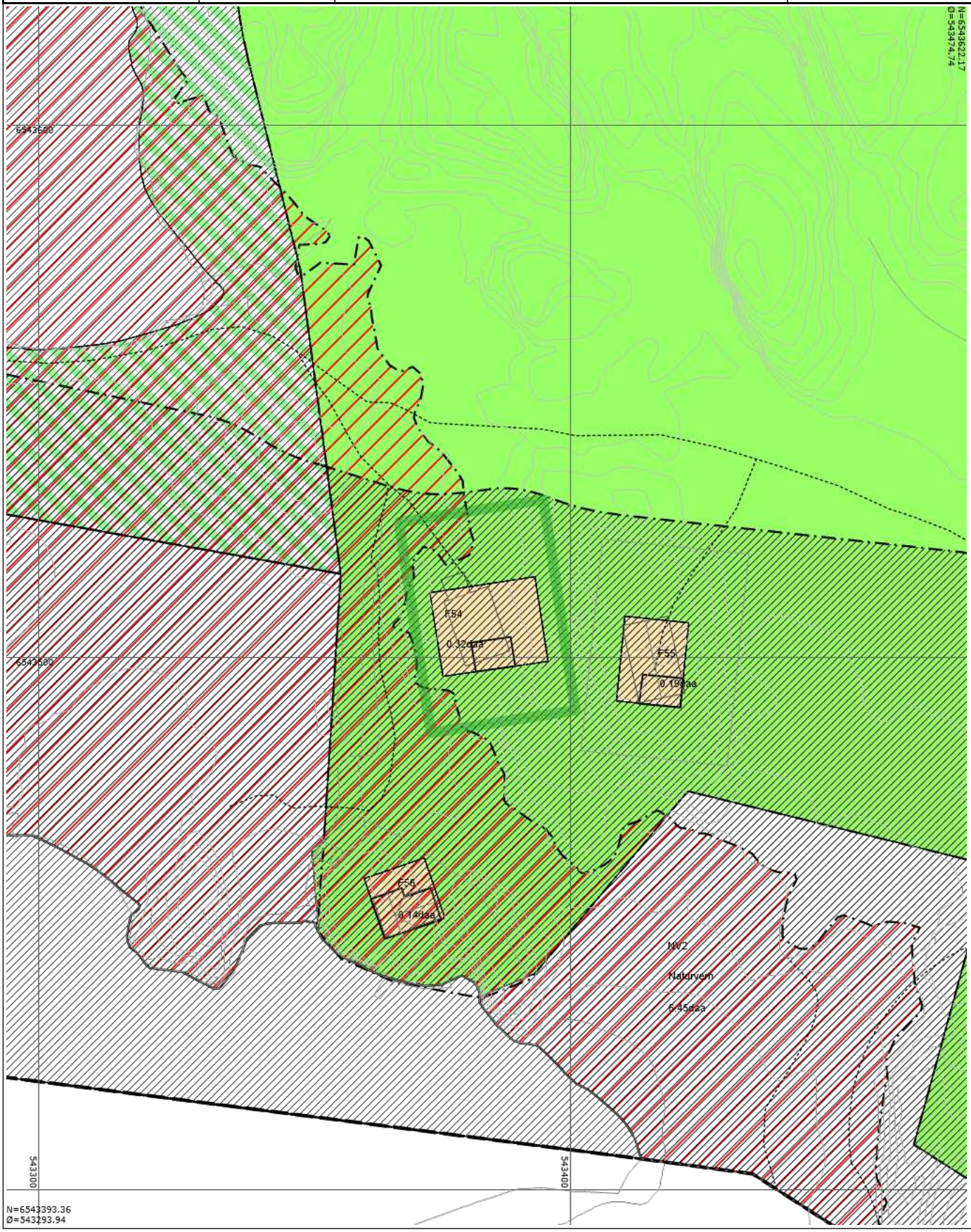
Børve Borchsenius Arkitekter AS, 03.02.2021.

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørkøya 302 3950 BREVIK			
Annen info:	Bjørkøya			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjø
- Havflate
- Høydekurve
- A Påskrift reguleringsplan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert fotgjengerfelt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Hensyn friluftsliv
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- RpArealformålOmråde
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Friluftsformål
- Kombinerte grøntstrukturformål
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Rett kopi bekreftes 17/2-16
Sign. Gjert F. Rønnbrand

Returneres til:
Eiendomsmegler Krogsveen AS
Oppgjørsavdelingen
Martin Linges vei 17
Postboks 1
1330 Fornebu
Org.nr. NO 950 007 613 MVA

Krogsveen **Skjøte** [1]
Eiendomsmegler Krogsveen AS
Avd. Bamble

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

Oppdragsnr. 28-0110/13

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
805	PORSGRUNN	32	70			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[x] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder elerseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet
[ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd

Bruk av grunn
[ ] B Boligeiendom [x] F Fritidseiendom [ ] V Forretning/kontor
[ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede
[ ] BL Blokkleilighet [x] AN Annet

2. Kjøpesum

kr 575.000,-	Utlyst til salg på det frie marked [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon
[ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

kr 575.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
954 981 347	Herøya Arbeiderforening	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
100563 [redacted]	Karl Birkeland	1/2
300565 [redacted]	Steinar Næs	1/2

Dato	Utstederes underskrift
17.02.2016	

Doknr: 200280 Tinglyst: 08.03.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

* Bnr. 13 og 8 er sammenføyd m/ bnr. 1.

STATENS KARTVERK

Beite

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen har rett til båtfeste på anvist båtplass i felles småbåthavn i området SA 4 ihht. reguleringsplan. Rettighetshaver forplikter seg til å dekke sin del av årlige kostander til drift av bryggeanlegget. Båtplassen vil tinglyses som servitutt på gnr. 32, bnr. 13, 1, 8, 18 og 27. Rettighetshaver har også adkomstrett til båtplassen på opparbeidede stier og veier. Eieren av eiendommen har rett til båtfeste i bolt i fjellet nedenfor tomta, samt adkomst til denne.

Eiendommen har rett til parkering for en bil på øya etter nærmere anvisning.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i eierseksjonsloven (av 23. mai 1997 nr. 31) § 22, 3. ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Stathelle	**17.02.2016**

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
	Herøya Arbeiderforening v/Bjørnøya utvikling AS Int. fullmakt

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelle/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift
17.02.2016	

9. Underskrifter og bekreftelser, forts.

8)
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Kjersti F. Rønningsland	Kjersti F. Rønningsland
Adresse	Megler MNEF
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Kjersti F. Rønningsland Megler MNEF	Krogsveen Eiendomsmegler Krogsveen AS
Adresse	
Krogsveen Eiendomsmegler Krogsveen AS Avd. Bamble	
Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted	Dato
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelle/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8)
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.

I henhold til urådighet, samtykkes herved tinglysing
Fornebu, den 7/3-16
Krogsveen
Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

Dato	Utsteders underskrift
17.02.2016	

Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utsteders underskrift
17.02.2016	

ambita

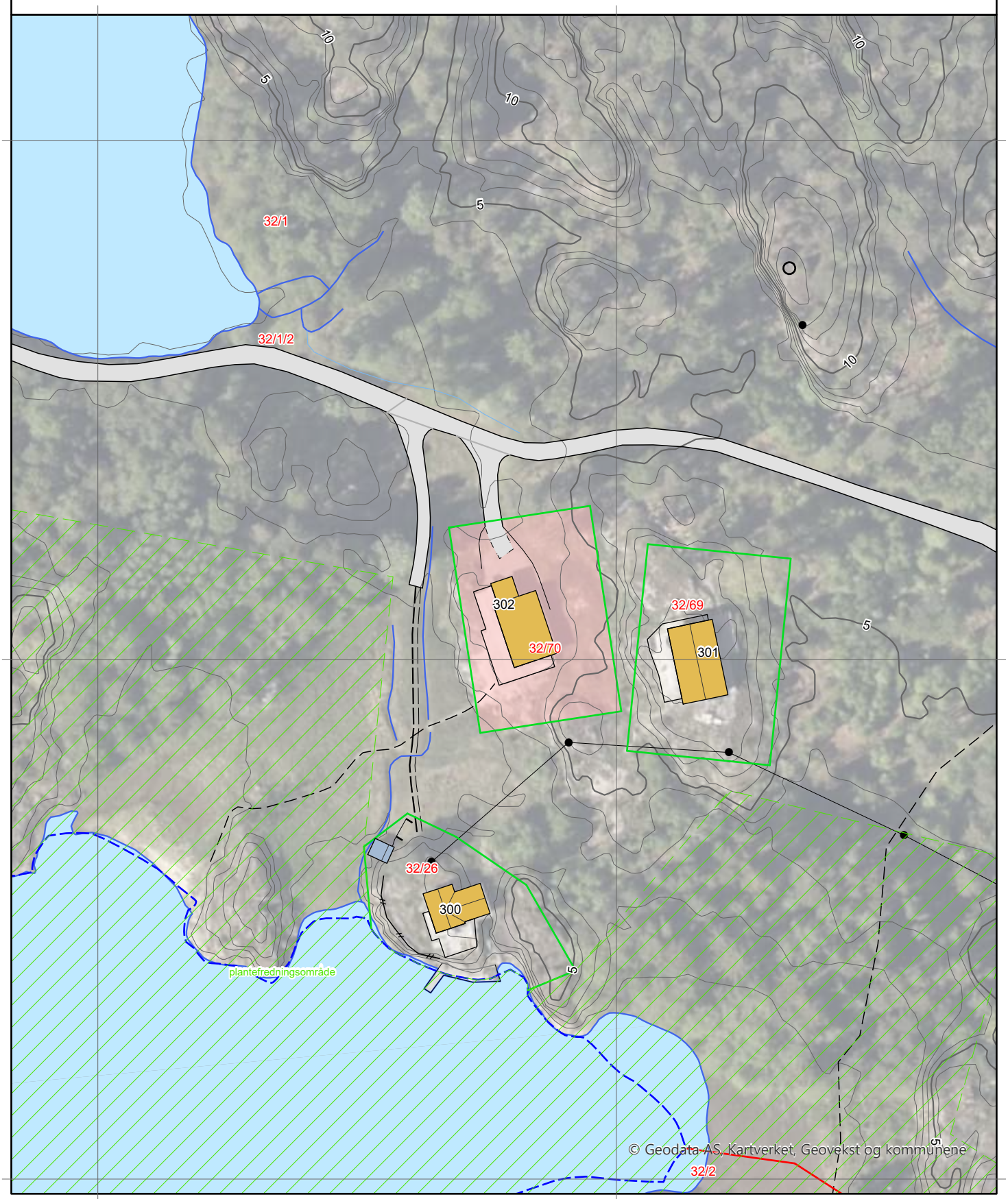
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/32/70/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.3.2025



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

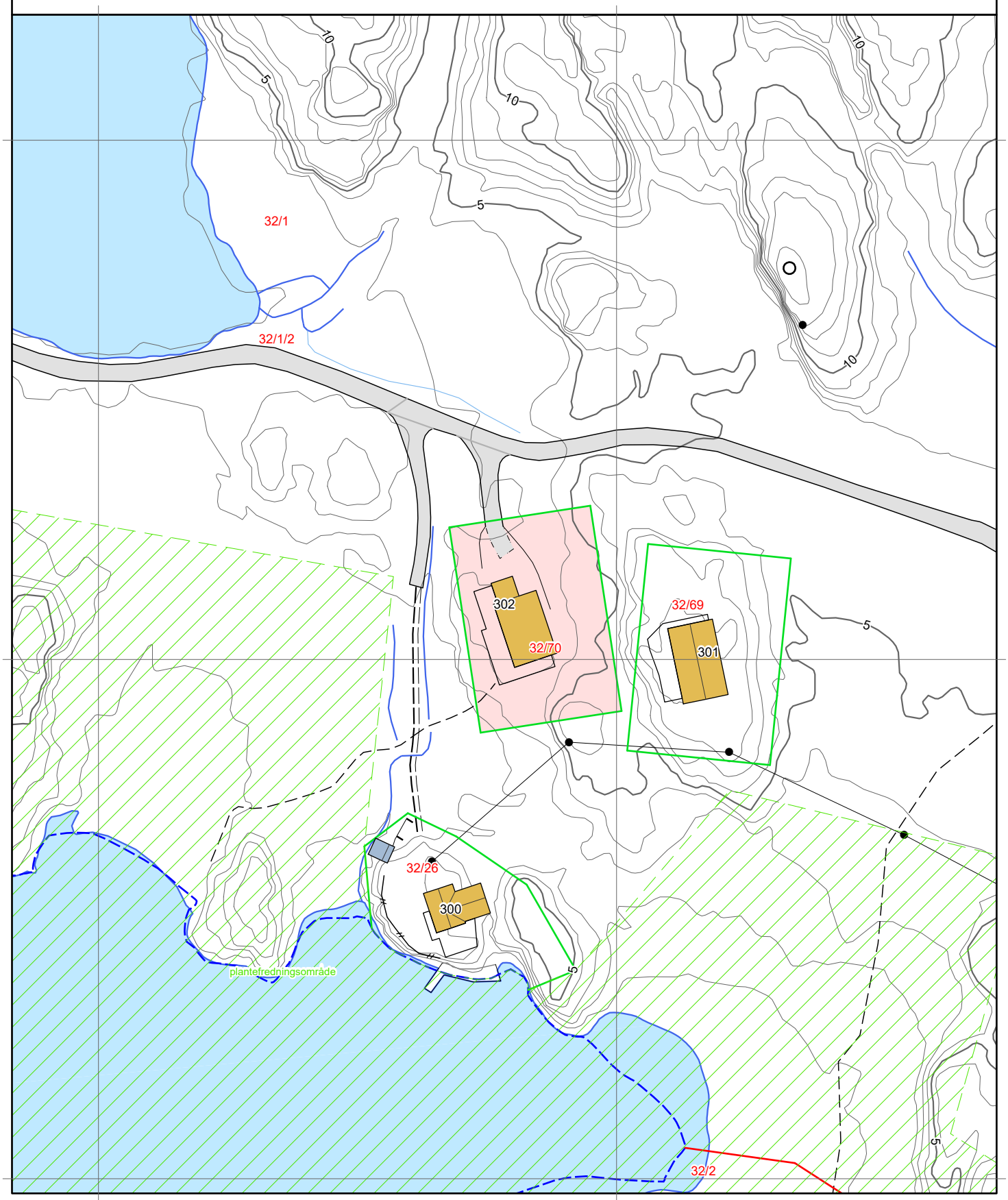
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/32/70/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.3.2025



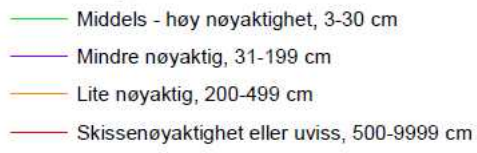
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

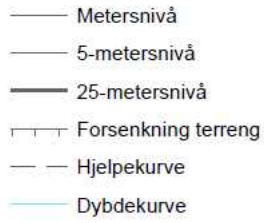


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Bjørkøya 302

AVSTAND TIL SJØ

68 m



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 1.6 km
- 56 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 19.1 km
- Skitrekk i anlegget: 1

DAGLIGVARE

Spar Skjærgården	2 km
Snarkjøp Sandøya Handelshus	2.3 km

AVSTAND TIL BYER

Langesund	3.2 km
Porsgrunn	13.7 km
Skien	21.5 km
Sandefjord	29.1 km
Oslo	112.9 km
Stavanger	230.5 km
Bergen	291.1 km

AKTIVITETER

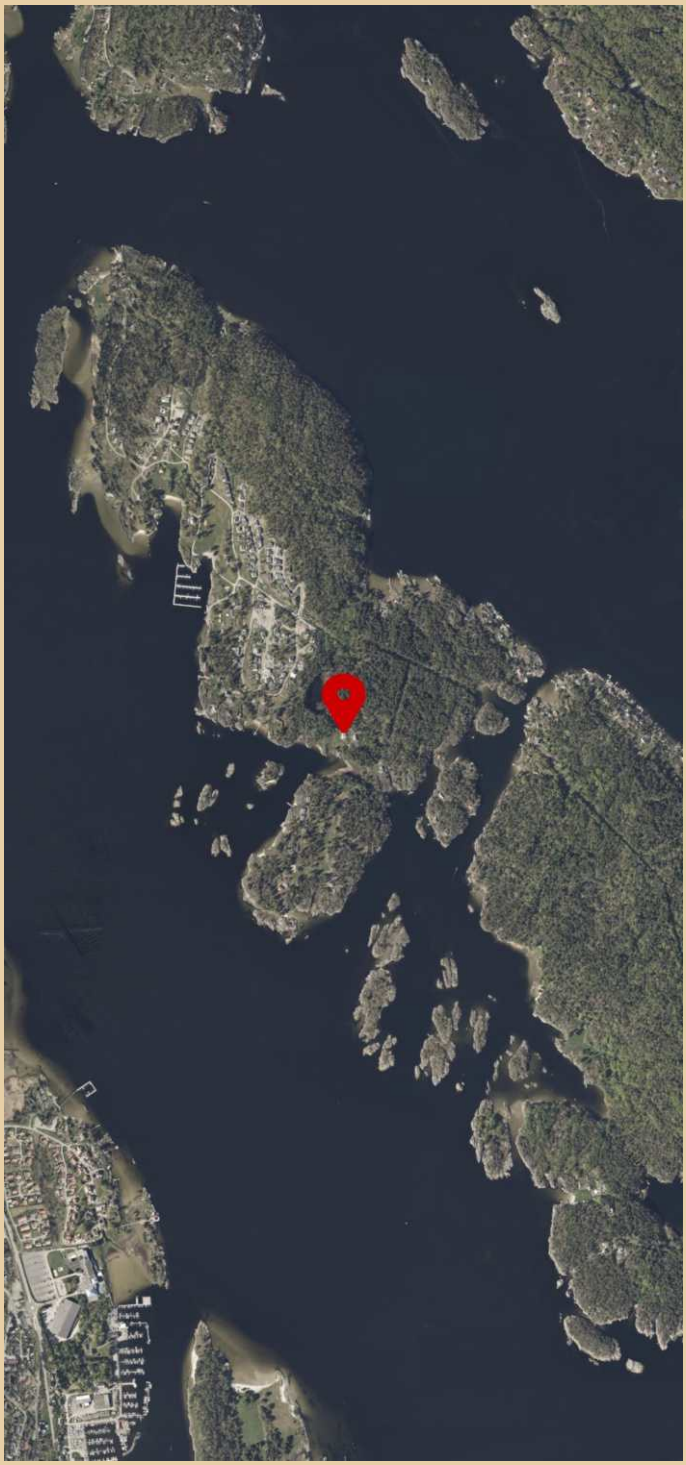
Jyplevikstangen	3.6 km
Paradisbukta badeplass	3.6 km
Rognstranda badeplass	3.7 km
Sylterøya badeplass	3.9 km
Steinvika badeplass	4 km
Furustrand badeplass	4 km
Hydrostranda badeplass	5.4 km
Brønnstadbukta badeplass	5.8 km

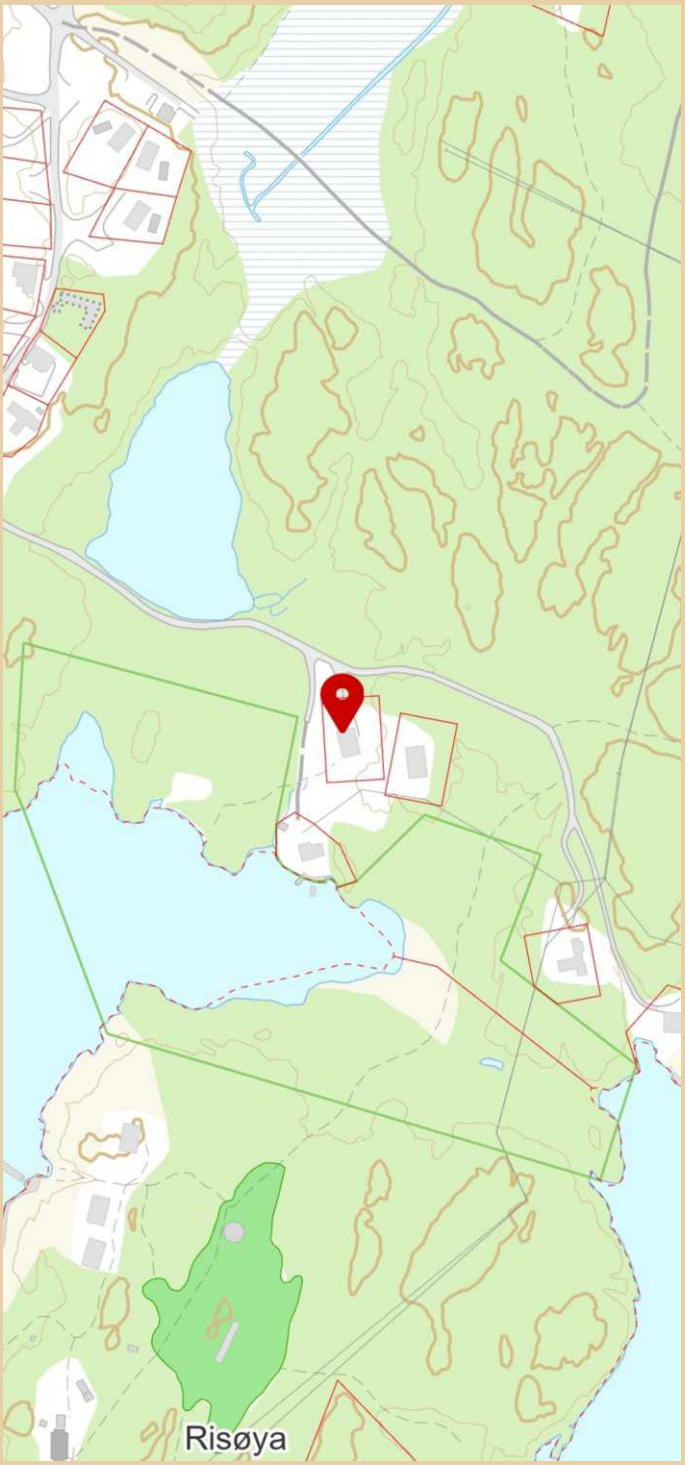
SPORT

Skjærgårdshallen, flerbrukshall	1.9 km
Sundby balløkke	2 km
Puls Skjærgårdshallen	1.9 km
MOVA Langesund	1.9 km

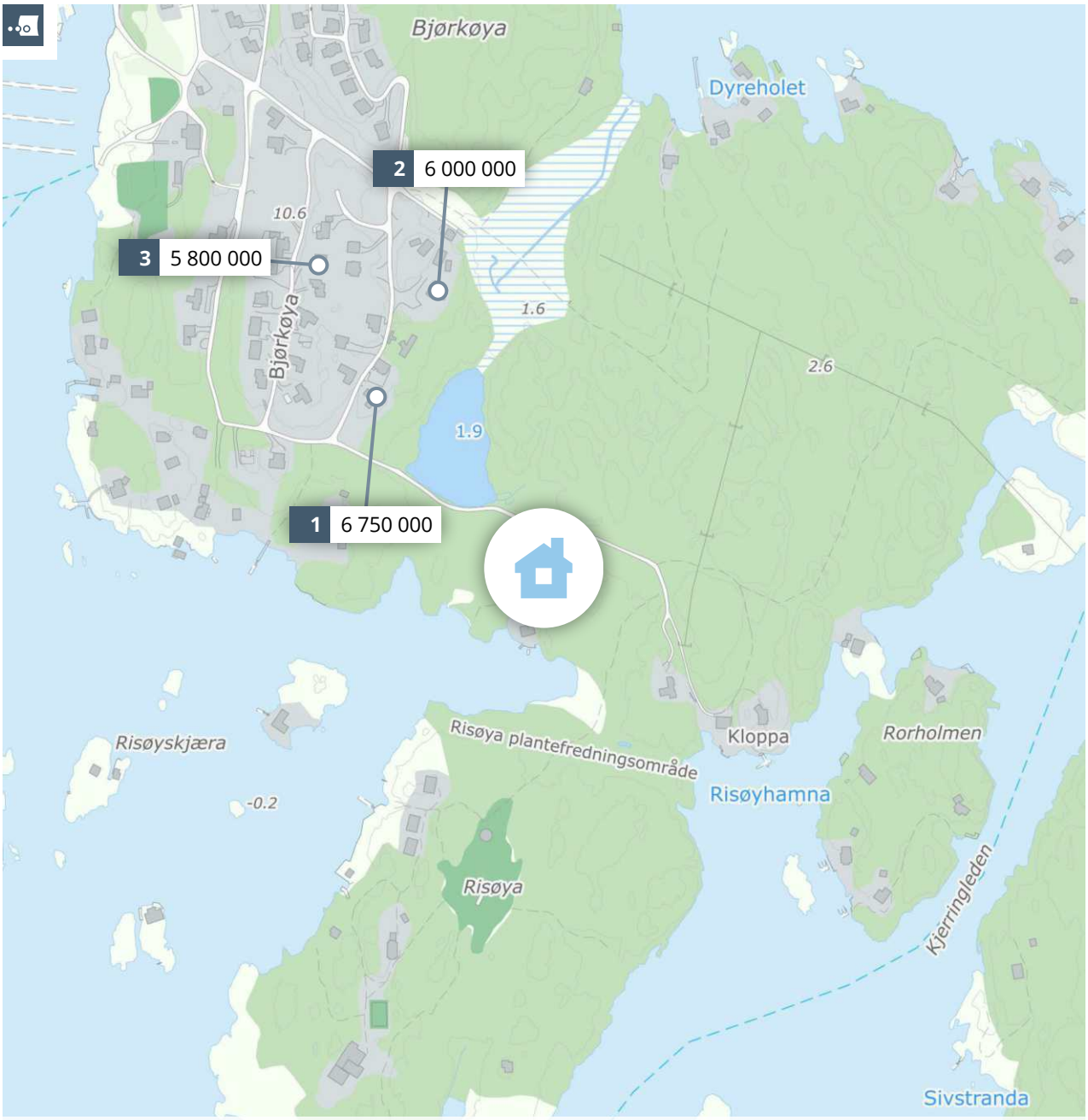
OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	32.9 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	13.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	15.9 km
Salen Linje M1	1.3 km
Kristiansand Kjevik	133.9 km





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



Meglers verdivurdering

BJØRKØYA 302

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 19.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørkøya 302, 3950 BREVIK

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 32 BNR 70 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS ØYENE

Verdivurdert til

6 950 000

-	6 950 000	97 887
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	6 m²	- m²	110 m²	- m²	- m²

Tomt	1 101 m²
Byggeår	2017

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørkøya 161				19.03.2025	6 950 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**81 325**
	83 m²	2017	692 m²	3 sov						
2	Bjørkøya 171				28.03.2023	6 350 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**63 830**
	94 m²	2022	781 m²	3 sov						
3	Bjørkøya 149				27.03.2024	5 990 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**65 169**
	89 m²	2022	810 m²	4 sov						

Hytta inneholder: 3 soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til stor terrasse. Tilhørende er det bod areal og hytta har tinglyst rett til båtfeste rett på nedsiden av hytta.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.03.2016		08.03.2016	-	575 000	-	575 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Fritidsboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

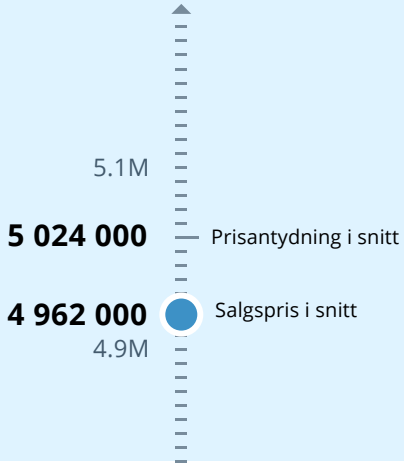
4
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
141
dager

Fritidsboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 12 mnd

21
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

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

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.
