PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BUCHAS VEG 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Buchas veg 14, 3937 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 58, bnr. 143

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 25.07.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2726 **Referansenummer:** NU1283

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

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.

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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

Boligen er en frittliggende enebolig fra 1969 oppført over to plan med hovedetasje og kjeller/underetasje. Boligen fremstår med praktisk planløsning, flere opprinnelige bygningsdeler og enkelte oppgraderte komponenter.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trepanel, og antatt isolert etter datidens standard. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, tekket med korrugerte stålplater (bølgeblikk), trolig fra 1990-tallet. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, og det er noe begrenset innsyn på østvendt side. Takrenner, nedløp, beslag og gradrenner er av eldre type og antas å være fra byggeår. Vindskibord har registrert råteskade.

Boligens vinduer er i hovedsak fra 2018, med unntak av enkelte eldre vinduer i stue, bad og kjeller som trolig er originale. Terrassedør i stue er fra 2017, mens øvrige dører varierer i alder. Ytterdør i teak er antatt original og fremstår i god stand. Det er etablert balkong med tredekke og smijernsrekkverk – generelt i god stand, men rekkverkets høyde er under dagens krav.

Innvendige overflater i hovedetasjen består av parkett, laminat og fliser. Veggflater er i malt panel, tapet/strie og malte overflater. Himlinger har hovedsakelig takessplater. I kjeller er det tepper, betonggulv og fliser, med vegger i panel og ubehandlet mur/betong. Trapp til kjeller har manglende rekkverk og for store åpninger i trinn. Innvendige dører varierer fra originale heltre og skyvedører til nyere malte dører.

Badet i hovedetasjen har fliser på gulv og vegg, og takess i himling. Dusjkabinett er tilkoblet sluk. Det er eldre jernsluk og ukjent om det foreligger membran. Trolig oppført før 1997 og har dermed passert forventet levetid. Ingen unormale fuktverdier ble målt, men hulltaking ble ikke gjennomført.

Vaskerom i kjeller har malt betonggulv med synlig fall til eldre jernsluk, og høy oppkant ved terskel. Vegger er i malt betong, himling i panel. Løsningen er typisk for byggeperioden, men tilfredsstiller ikke dagens våtromskrav. Det er kun naturlig ventilasjon gjennom veggventil. Vaskerommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Baderom i kjeller har fliser, åpen dusjløsning, vask og gulvmontert toalett. Sluk er av jern fra byggeår. Hulltaking er ikke mulig grunnet betongvegger.

Kjøkkenet er av eldre type med profilerte fronter og laminat benkeplate. Ventilasjon føres mekanisk over tak. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Kjølerom i kjeller er av eldre type og har Norcool kjøleanlegg som ikke er testet. Det er registrert synlige fukt-/kondensmerker ved ventil i yttervegg.

Vannledninger og vanninntak er fra byggeåret og fungerer i dag, men har passert forventet levetid. Avløpsrør av støpejern (soil) er synlige i kjeller. Varmtvannsbereder er trolig original og ikke funksjonstestet. Sikringsskapet har delvis automatsikringer, men også eldre komponenter. Det foreligger ikke dokumentasjon, og overspenningsvern er ikke observert. Det anbefales kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere, men disse er ikke funksjonstestet.

Hulltaking i kjellerstue viste knotteplast på innside grunnmur og ingen unormale fuktverdier. Løsningen gir overflatebeskyttelse, men ikke fullverdig fuktsikring.

Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l., utover det som eventuelt er nevnt i rapporten. For ytterligere informasjon og viktige bemerkninger, vises det til egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Ytterkonstruksjon og takkonstruksjon
Taket er tekket med korrugerte stålplater (bølgeblikktak), trolig fra 1990-tallet. Platene er skrudd fast på sperrekonstruksjon i tre. Det er ikke registrert undertak, men takkonstruksjonen har god naturlig avrenning. Det er ingen synlig mose på vestsiden. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, med begrenset innsyn på østsiden.

Takrenner og nedløp er eldre plastrenner, trolig fra byggeår, og anses som utgått på levetidsbetraktning. Eldre beslag og gradrenner antas også å være originale. Ett vindskibord har registrert råte og overflateskader nederst i hjørnet.

Takkonstruksjonen er bygget som sperrekonstruksjon og bæres av yttervegger og dragere i tre. Det er meget vanskelig tilkomst til loftsrommet. Manglende mulighet for sikker bruk av stige har gjort det uforsvarlig å ta seg opp, og det er derfor ikke gjennomført inspeksjon fra innsiden. Vurderingene er basert på observasjoner fra utsiden og tilgjengelige innvendige områder.

Yttervegger og fundament
Veggkonstruksjonen over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Veggene antas å være isolert etter datidens standard, med ca. 1 cm isolasjon i hulrom.

Balkongen mot øst og sør er fundamentert med pilarer og dragere i tre. Den har gulvbord og bjelkelag i trevirke. Balkongen fremstår i god stand, men det er behov for noe overflatebehandling. Rekkverket måler 90 cm i høyde – dagens krav er minimum 100 cm dersom høydeforskjellen mot terreng overstiger 0,5 meter.

Det er også en betongtrapp med smijernsrekkverk, som fremstår i god og vedlikeholdt stand.

Vinduer og dører
Flere vinduer i hovedetasjen er fra 2018. Unntak er vinduet på bad, et stort stuevindu og mindre blyglassvinduer, som trolig er fra byggeåret. Kjellervinduer antas også å være originale og er i hovedsak koblede.

Ytterdør i teak er trolig fra byggeår og fremstår i god stand med god lukking. Terrassedør i stue er fra 2017, mens terrassedør på ett

Beskrivelse av eiendommen

soverom og balkongdør er fra 1985 og har normal slitasje.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulvflater består av parkett, med unntak av bad som har flislagt gulv, og entre som har klikk-laminat. Veggene består av malt panel, panel og malt tapet/strie. Himlingene har i hovedsak takessplater.

Kjeller/underetasje:
Gulvene består av teppe, malt betong og fliser på badet. Veggene består hovedsakelig av panel og mur/betong, med flislagte overflater på bad. Himling ikke spesifisert.

Etasjeskille og radon.
Etasjeskillet antas å være originalt og består av trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom er antatt.

Boliger oppført i 1969 hadde normalt ikke radonduk, da dette ikke var krav etter daværende byggeforskrifter. Krav til radonsikring kom først på 1990-tallet og ble skjerpet ytterligere gjennom TEK10 og TEK17. Manglende radonsikring vurderes derfor ikke som et avvik.

Pipe og ildsted
Boligen har tradisjonell teglsteinspipe oppført i 1969. Pipen har fire frie sider, som gir god tilgjengelighet for visuell inspeksjon. Det ble ikke observert ytre skader, sprekker eller andre mangler på synlige flater.

Heldekkende pipehatt er montert og observert fra bakkenivå. Pipen er ikke funksjonstestet, men antas å være i brukbar stand.

Fukt og konstruksjon – kjeller
Hulltaking er utført i kjellerstue for vurdering av fukt og veggoppbygning. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier. Ved åpning ble det observert at det er montert innvendig knotteplast som fuktsperre mot grunnmur.

Innvendig knotteplast gir en viss beskyttelse av innvendige overflater, men hindrer ikke fukt i å trenge inn i selve konstruksjonen. Fuktsikringen bør vurderes med hensyn til at diffusjon og kapillær fuktpåvirkning bak plasten kan forekomme, og at dette ikke tilsvarer fullverdig utvendig drenering.

Trapp og innvendige dører
Trappen til kjeller er i lakkert tre, men mangler rekkverk og har for store åpninger i trinnene, noe som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet.

Innvendige dører er en kombinasjon av malte profilerte dører, eldre skyvedører og heltre dører. Dørene som ble testet, lukket som forventet og fungerte tilfredsstillende. Skyvedør på kjøkken går noe trangt.

VÅTROM Gå til side

Våtrom
Bad – hovedetasje
Badet har flislagt gulv med oppkant, flislagte vegger og takess i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett med avløp til sluk, nedfelt servant i innredning og gulvmontert toalett. Ventil er plassert på yttervegg, og det er en liten luftespalte under døren.

Baderommets alder er ukjent, men det antas å være fra før 1997 og har dermed passert forventet levetid. Sluket er et eldre jernsluk, og det er uklart om gulvet har underliggende membran. Fuktmåling viste ingen avvik. Hulltaking ble ikke utført grunnet plassering av dusjkabinett og innredning mot yttervegg og tilstøtende soverom.

Vaskerom – kjeller
Vaskerommet har gulv og vegger i malt betong, med fall til eldre jernsluk og høy oppkant ved terskel. Himlingen er panelt. Det er etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Rommet fyller sin funksjon, men tilfredsstiller ikke kravene i dagens våtromsnorm (TEK17). Malt betong fungerer som en enkel fuktsikring, men utgjør ikke et tett sjikt og gir ikke fullgod beskyttelse mot fuktgjennomtrenging.

Ventilasjonen er naturlig via eldre veggventil, uten mekanisk avtrekk. Dette er typisk for byggeåret og gir begrenset luftsirkulasjon, særlig ved høy luftfuktighet. Hulltaking ble ikke gjennomført, da veggene er i betong.

Bad – kjeller
Badet har flislagt gulv og vegger, med silikonfuge mellom gulv og vegg og høy oppkant ved dør. Dusjen er åpen og plassert direkte på flis, uten kabinett. Utstyrt med servant og gulvmontert toalett. Sluk er av eldre type støpejern fra byggeår.

Hulltaking ble ikke gjennomført grunnet betongvegger.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkken trolig fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer på kjøkken er ikke funksjonstestet.
Mekanisk avtrekk trolig ført over tak.

SPESIALROM Gå til side

Eldre kjølerom i kjeller. Noe synlige kondens/fuktskader ved ventil på yttervegg.
Norcool kjøleanlegg som ikke er funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløp
Alle vannledninger i boligen er fra byggeåret 1969. Det er ikke registrert lekkasjer eller driftsproblemer ved befaring, og anlegget fungerer tilfredsstillende per i dag. Likevel er det viktig å merke seg at rørene har passert forventet teknisk levetid.

For vannrør fra denne perioden – særlig kobber eller galvanisert stål – er levetiden normalt 40–60 år. Dette inkluderer også vanninntaksledningen, som ved svikt kan medføre betydelige kostnader og omfattende inngrep.

I kjelleren er det synlige avløpsrør av eldre støpejern (såkalte soilrør), trolig også fra byggeåret.

Ventilasjon og varme
Det er synlige ventiler i enkelte rom. Mekanisk avtrekk er registrert

Beskrivelse av eiendommen

via kjøkkenvifte.

Varmtvannsberederen antas å være fra byggeår. Denne er ikke funksjonstestet, og tilstanden er dermed ukjent. Normal levetid for beredere er 20–30 år, avhengig av type, vannkvalitet og vedlikehold.

Elektrisk anlegg og brannsikkerhet
Sikringsskapet er delvis oppgradert med automatsikringer, men har fortsatt enkelte eldre komponenter som trolig stammer fra opprinnelig installasjon. Det er ikke dokumentert om arbeidet er utført av autorisert installatør, og det foreligger ingen samsvarserklæring. Overspenningsvern er ikke registrert.

Anlegget er ikke funksjonstestet. Det anbefales derfor en gjennomgang av autorisert elektroinstallatør for vurdering av tilstand og eventuelt behov for oppgradering.

Boligen har synlig og korrekt opphengt brannslukningsapparat, samt røykvarslere i himling. Disse er ikke funksjonstestet ved befaring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av løsmasser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og erfaring.

Utvendig drenering antas å være fra byggeåret og er trolig utført etter datidens standard – med drenerende masser og påført asfaltmasse direkte på grunnmur som fuktsikring. Rester av slik asfaltmasse er synlig enkelte steder på yttervegg. Det må legges til grunn at dreneringen ikke lenger fyller sin tiltenkte funksjon.

Ved hulltaking i kjellerstue ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier, men det ble observert at det er montert knotteplast på innvendig side av grunnmuren. Dette gir en viss beskyttelse av overflaten, men forhindrer ikke fuktinntrengning i selve konstruksjonen.

Grunnmur og fundamentering
Grunnmuren består av betongblokker, både innvendig og utvendig pusset og malt. Slike murer ble vanligvis fundamentert på stripefundamenter i betong. Grunnmuren vurderes å opprettholde sin funksjon.

Tomten er lett skrånende mot boligen. Det er opparbeidet steinbelagt gårdsplass foran inngangsparti og garasje.

Vann- og avløpssystem
Boligen har originale vann- og avløpsinstallasjoner fra byggeåret. Vanninntaket antas å være opprinnelig. Vannrør består trolig av en kombinasjon av galvaniserte stålrør og/eller kobberrør. Deler av anlegget er synlig, mens andre deler er skjult.

Tankanlegg
Det står en eldre olje/parafintank i garasjen med enkel tilkomst. Tanken virker å være frakoblet, men det foreligger ingen dokumentasjon på at den er forskriftsmessig tømt eller sanert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

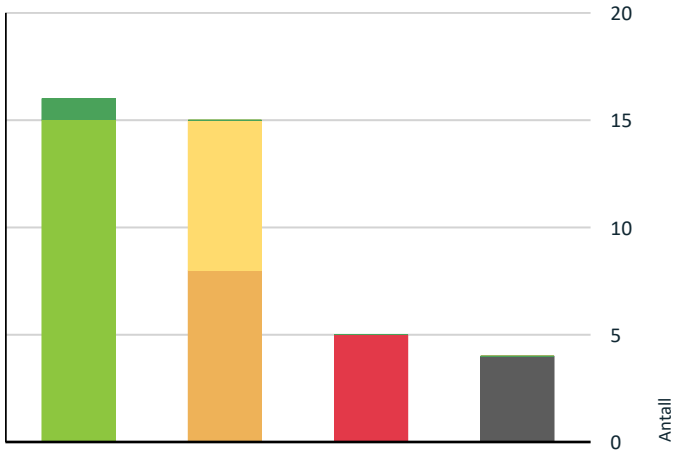
Det er ikke fremlagt godkjente og/eller byggemeldte tegninger for takstmannen. Vurderingene i rapporten baserer seg derfor på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, uten kontroll mot offentlige godkjente plantegninger eller byggesak.

På generelt grunnlag gjør takstmannen oppmerksom på at det i kjeller eller andre deler av boligen kan være foretatt bygningsmessige endringer eller innredninger som ikke er byggemeldt eller registrert hos kommunen. Slike forhold kan ha betydning for brukstillatelse, godkjenning og eventuell videre bruk av arealene.

Det anbefales å etterspørre slik dokumentasjon fra ansvarlig eiendomsmegler eller eier.

Sammendrag av boligens tilstand

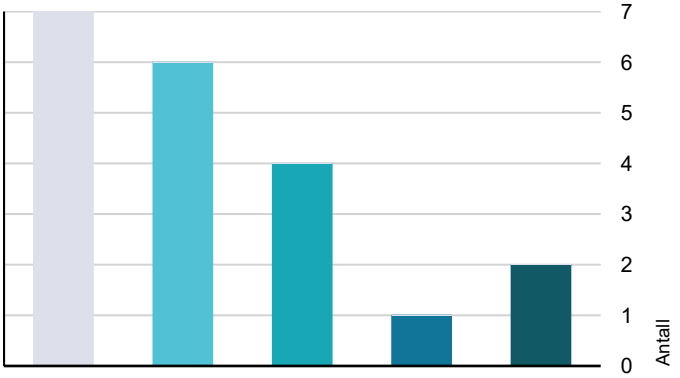
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med korrugerte stålplater (bølgeblikktak) med takstein imitasjon, trolig fra 1990-tallet. Platene er montert på sperrekonstruksjon i tre og er synlig skrudd fast. Det er ikke vurdert undertak, men utformingen gir god naturlig avrenning. Ingen synlig mose på siden mot vest. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, og gir noe begrenset besiktigelse på siden mot øst.

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

Alder på taktekkingen tilsier imidlertid at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Korrugerte stålplater har en estimert teknisk levetid på ca. 30–40 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og klimatiske forhold. Det må derfor forventes aldersrelatert slitasje og risiko for at deler av tekkingen (f.eks. skruer, overflatebelegg eller skjøter) svekkes over tid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Dersom taktekking ikke skiftes eller vedlikeholdes, kan det over tid oppstå lekkasjer som medfører fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Det er etablert undertak, men oppbygning og tilstand er ikke kjent. Ved eventuell svikt i tekkingen kan vann trenge inn og forårsake skjulte skader dersom undertaket ikke er tilstrekkelig tett eller drenert. Det er meget vanskelig tilkomst til loft og manglende muligheter for stige har gjort det uforsvarlig å komme til loftet. Dette medfører at takkonstruksjonen fra loft ikke er inspisert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp trolig fra byggeår. Eldre plastrenner og nedløp som er utgått på levetidsbetraktninger. Eldre beslag og gradrenner trolig også fra byggeår. Et vindskibord med råte/overflateskader nederst på hjørnet.

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

Følg nøye med på takrenner, nedløp, beslag og gradrenner årlig. Et vindskibord med råte/overflateskader nederst på hjørnet.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Gitt takets anslåtte vinkel på 10 -15 grader, er det under grensen på 27 grader for rue takflater. Dette underbygger hvorfor snøfangere ikke er montert.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med liggende og stående trepanel. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon i hulrom.

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

Enkelte kledningsbord på kortvegg ved balkong mot sør og vest er noe sprukken og værslitt. Noen kledningsbord har vridd seg trolig på grunn av at panelen har vært uttørket. Alle vegger fremstår som grundig malt og passet på utover nevnte kommentar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte enkelte kledningsbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er bygget som sperrekonstruksjon. Den er bærende på yttervegg og dragere i trevirke.
Det er meget vanskelig tilkomst til loftsrommet, og manglende muligheter for sikker bruk av stige har gjort det uforsvarlig å ta seg opp. Dette medfører at takkonstruksjonen ikke er inspisert fra innsiden (loftssiden). Vurderingene er derfor kun basert på visuell observasjon fra utsiden og tilgjengelige deler fra innsiden av bygget.



TG 2 Vinduer

En del vinduer virker å være fra 2018 i hovedetasjen. Unntak er vindu på bad, stort vindu i stuen og de små blyglass vinduene i stuen som trolig er fra byggeår. Vinduer i kjeller er trolig fra byggeår, ofg er stort sett koblede vinduer. Terrassedør på et soverom er fra 1985, og terrassedør i stuen er fra 2017.

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

Enkelte av vinduene i kjeller har litt sprukket treverk og manglende vedlikehold utvendig.
Vindu på baderom er i dårlig forfatning og bør skiftes. TG 3 settes derfor på dette vinduet.

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

Kjellervinduer bør skrapes og males. Baderomsvindu bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Dører

Teak ytterdør trolig fra byggeår. Døren fremstår i god stand og lukker godt. Balkongdør fra 1985 med normal slitasje. Terrassedør i stue fra 2017.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkong mot øst og sør ut fra hovedetasjen.
Gulvbord og bjelker i trevirke.
Fundamentert med pilarer og drager til grunn. Balkongen virker å være i god stand med unntak av noe behov for overflatebehandling.
Rekkverket på terrassen måler 90 cm høyde. Det er krav til 1 meters høyde på rekkverk når gulvbordene er mer en 0,5 meter over bakken.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke krav til utbedring til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Utvendige trapper

Betongtapp i god stand og godt vedlikeholdt. Smijerns rekkverk i god stand og vedlikeholdt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1.etasje: Gulver består henholdsvis av parkettgulv med unntak av bad som er flislagt og entre som har klikk laminat.
Vegger består av malt panel, panel og malt tapet/strie. Himlinger bastår i hovedsak av takessplater.

Kjeller/underetasje: Gulver består av tepper, betonggulv og flislagt bad.
Vegger består i hovedsak av panel og mur/betong med unntak av baderom som er flislagt. Normalt oppgradert siden byggeår.
Potensielle kjøperer bør selv vurder nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille trolig fra byggeår i bygningen består av tre bjelkelag som er antatt isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende gulv.
Ingen vesntlig avvik ble registert på overrflater ved bruk av laser måler.

TG 2 Radon

Boliger bygget i 1969 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre på det tidspunktet boligen ble satt opp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Type konstruksjon: Tradisjonell murt teglsteins pipe oppført i 1969.

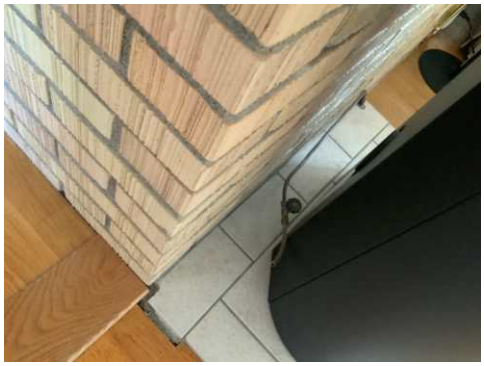
Visuell vurdering: Pipen er visuelt vurdert og fremstår med fire frie sider, noe som gir tilgjengelighet for ytre inspeksjon og videre overvåkning. Ingen åpenbare ytre skader, sprekker eller mangler er observert på de synlige overflatene.

Synlig montert heldekkende pipehatt. Visuelt observert fra bakkenivå.

Man antar at pipen er funksjonell, men denne er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Tilstandsrapport









TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking i kjellerstue for kontroll av fukt og veggoppbygning. Ingen unormale fuktverdier ble registrert ved måling. Ved hulltaking ble det observert at det er montert innvendig knotteplast som fuktsperre mot grunnmur.

Bruk av innvendig knotteplast kan være en del av en fuktsikring, men gir ikke samme effekt som utvendig drenering og hindrer ikke fuktinntrengning i konstruksjonen – kun mot det innvendige arealet. Konstruksjonen må derfor vurderes ut fra at eventuell fukt fortsatt kan påvirke grunnmuren bak knotteplasten, og at diffusjon innover er kontrollert, men ikke eliminert.







TG 3 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller med manglende rekkverk og for store åpninger i trappetrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk på trappe nedløp til kjeller. Åpninger mellom trappetrinn er mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er henholdsvis malte profilerte dører, eldre skyvedører og heltre profilerte dører. Dørene som ble testet lukket godt og fylte sin funksjon. Skyvedør på kjøkken ble noe trang.

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

Skyvedør på kjøkken er noe trang å lukke/åpne. Utover dette ble ikke alle dører testet.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom med flislagt gulv med oppkant, flislagte vegger og takess plater i himling. Badet har dusjkabinett med vann ført til sluk, innredning med nedfelt vask og gulvmontert toalett. Ventil på yttervegg og en noe liten luftespalte under dør.
Uviss alder på baderom i hovedetasje, men trolig fra før 1997 og dermed utgått på levetids betraktninger. Sluk i gulv består av eldre jernsluk, og det er ukjent om gulvet er utført med membran. Ved måling av fukt finnes det ingen unormale verdier.

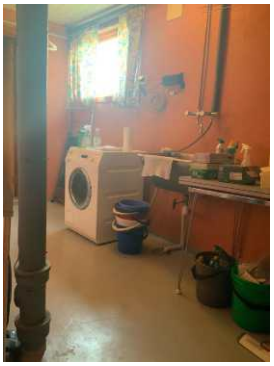
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

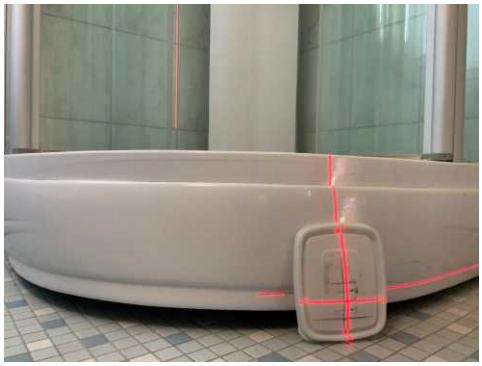
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

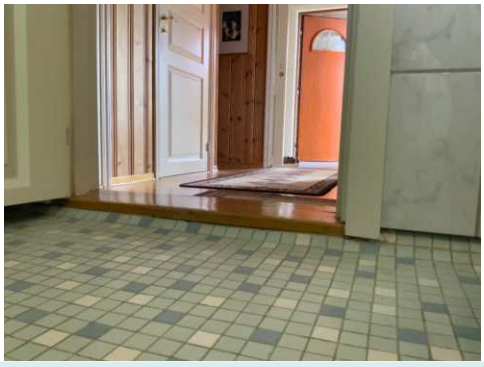
Tilstandsrapport













ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ikke utført på grunn av at dusjkabinett ligger mot yttervegg og plassbygget skap på soverom.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller innehar overflater på vegg og gulver som ikke har våtromsnorm i henhold til dagens forskrifter og krav. Gulv og vegg består av malt betong og malt betongvegger. Gulvet har fall til jernsluk i gulv, og høy oppkant ved tørterskel. Rommet fyller fint sin tiltenkte funksjon.

Årstall: 1969

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte betongvegger og panelt himling.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av malt betong med synlig fall mot sluk. Det er etablert høy oppkant ved terskel/døråpning, som er positivt med tanke på vannansamling og avgrensning ved eventuell lekkasje. Løsningen vurderes som vanlig for byggeperioden, og det er ikke registrert skader i overflaten eller tegn til svekket fall.
Det er likevel verdt å merke seg at malte betonggulv ikke utgjør et tett sjikt etter dagens våtromsstandard (TEK17/Byggebransjens våtromsnorm). Gulvet fungerer som en "enkel konstruksjon", men gir ikke samme sikkerhet mot fuktgjennomtrengning som moderne membransystemer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

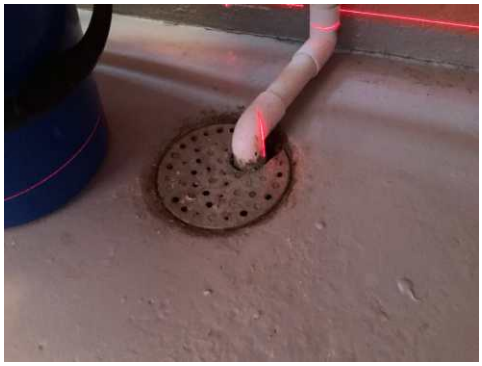
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Malt betonggulv uten moderne tettesjikt gir begrenset beskyttelse mot fuktgjennomtrengning. Ved lekkasje eller langvarig vannpåvirkning kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000









KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

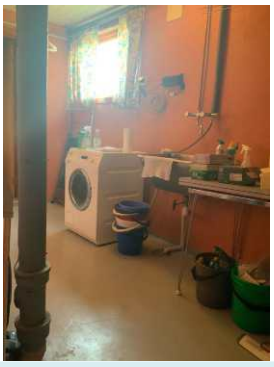
Gulvet består av malt betong med synlig fall til eldre jernsluk (antatt fra 1969). Det er høy oppkant ved terskel, noe som gir en viss beskyttelse ved eventuell lekkasje. Det er ikke etablert tettesjikt i gulvet – kun overflatebehandling med maling.

Løsningen er vanlig for byggeperioden, men tilfredsstiller ikke dagens krav til vanntetthet etter TEK17 og Byggebransjens våtromsnorm.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet inneholder en utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon via eldre veggventil mot yttervegg. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Løsningen er typisk for byggeåret og gir begrenset luftsirkulasjon, særlig i perioder med høy luftfuktighet.

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som over tid kan gi kondens, og redusert innemiljø. Dette øker risikoen for fuktskader i rom med høy fuktbelastning, som vaskerom.

Konsekvens/tiltak
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger i betong gjør at man ikke kan gjennomføre hulltaking.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Baderom i kjeller med flislagte gulv og veggflater. Gulvet har høy oppkant ved dør og silikonfuge mellom gulv og veggflater. Det er åpent dusjrom hvor det dusjes rett på flisvegger. Enkelt dursgarnityr, vask og gulvmontert toalett. Gulvet har eldre jernsluk fra byggeår.

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

Baderommet antas å være gått ut på levetidsbetraktningene, og bør vurderes oppgradert på overflater, membran og sluk.

Konsekvens/tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig da tilstøtende vegger består av betong.

Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrommet er vurdert ut fra dets antatte alder, som trolig er fra før 1997. Dets konstruksjon, inkludert synlig jernsluk, indikerer at badets tekniske levetid er overskredet. I henhold til gjeldende forskrifter for tilstandsrapporter ble det derfor ikke ansett som nødvendig å utføre hulltaking. Badet har en klart dokumentert risiko basert på alder og utførelse, noe som tilsier et behov for betydelige oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Hvis baderommet ikke oppgraderes vil det være risiko for at tilstøtende konstruksjoner kan få fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkken trolig fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer på kjøkken er ikke funksjonstestet.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk trolig ført over tak.



SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Eldre kjølerom i kjeller. Noe synlige kondens/fuktskader ved ventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Mindre synlig kondens/fuktskade rundt ventil på yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000









KJELLER > KJØLEROM

TG 2 **Teknisk anlegg**

Norcool kjøleanlegg som ikke er funksjonstestet.

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

Det bær undersøkes nærmere om kjøleaggregatet er funksjonelt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Alle vannledninger i boligen er fra byggeåret 1969. Anlegget fungerer tilfredsstillende per i dag, og det er ikke registrert lekkasjer eller driftsproblemer ved befaringstidspunktet. Til tross for dette må det bemerkes at vannrørene har passert forventet brukstid for denne typen installasjoner.

Anleggets alder tilsier likevel at det har passert normal teknisk levetid. For vannrør fra denne perioden, særlig dersom de er av kobber eller galvanisert stål, er forventet levetid normalt 40–60 år. Dette gjelder også for vanninntaksledningen, som ved svikt kan medføre betydelige kostnader og omfattende inngrep.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Anlegget er i funksjon, men tiltak bør planlegges over tid for å redusere fremtidig risiko. Selv om vannledningsnettet i dag fungerer, innebærer alder en risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.

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

Gamle vannrør fra 1969 har overgått sin levetid, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer. Dette kan føre til kostbare vann- og fuktskader, dårligere vannkvalitet og lavere vanntrykk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

I kjelleren er det synlige avløpsrør av eldre type støpejern (såkalte soilrør), trolig fra byggeåret 1969.

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

Det er trolig originale avløpsrør både i boligen og i grunnen, fra byggeåret 1969. Dette baseres blant annet på synlige soilrør (støpejern) i kjeller og eldre jernsluk i boligen. Det er ikke registrert lekkasjer eller driftsproblemer ved befaring, men alder og materialvalg tilsier at hele avløpssystemet er i senfase av sin tekniske levetid.

Støpejernsrør har normalt en forventet levetid på 50–70 år, men kan svekkes tidligere ved høy belastning, aggressive avløpsvann eller manglende vedlikehold. Eldre rør vil ofte være tært innvendig uten at det synes utenpå, og det er økt risiko for lekkasjer, innsnevring og tilstopping.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørenes alder og ukjent tilstand medfører forhøyet risiko for brudd og lekkasjer. Ved svikt i avløpsrør i grunnen kan utbedring bli kostbar og kreve graving. Det anbefales kamerainspeksjon av avløpsrør både inne og ute for å avdekke eventuell tæring eller deformasjoner og vurdere behov for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Ventilasjon

Synlige ventiler i enkelte rom i boligen. Mekanisk av trekk fra kjøkkenvifta.

TG 3 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er trolig fra byggeåret. Berederen er ikke funksjonstestet ved befaring, og tilstand er dermed ukjent. Normal teknisk levetid for varmtvannsberedere er 20–30 år, avhengig av type, vannkvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har langt overskredet forventet levetid og kan svikte uten forvarsel. Dette kan føre til vannlekkasje, driftsstans og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler. Utskifting bør vurderes uavhengig av om den fungerer i dag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmtvannstanken har for lengst passert sin tekniske levetid og bør absolutt byttes ut. Slike tanker ble ofte laget av materialer som er mer utsatt for korrosjon og lekkasjer enn moderne tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskapet fremstår som delvis oppgradert med automatsikringer, men det er også eldre komponenter som trolig er fra opprinnelig installasjon. Det er ukjent om arbeidet er utført av autorisert installatør, og det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring. Overspenningsvern er ikke observert.

Begrensning: Anlegget er ikke funksjonstestet.

Det anbefales kontroll av autorisert elektroinstallatør for vurdering av tilstand, kravoppfyllelse og behov for videre oppgradering.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.



TG 1 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.

Synlig og korrekt opphengt sluknings apparat på vegg. Synlige røykvarslere i himlinger. Dette er ikke funksjonstestet.

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?
   Ukjent

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består antatt av løsmasser. Det presiseres at det ikke er utført noen geotekniske undersøkelser, og takstmann sin kunnskaper begrenses derfor.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas at utvendig drenering ble utført etter datidens standard, med drenerende masser og påført asfaltmasse direkte på grunnmuren som fuktsikring. Dette støttes av synlige rester av asfaltmasse på yttervegg enkelte steder. Dreneringen vurderes å være fra byggeåret, og det må legges til grunn at den ikke lenger fungerer etter sin tiltenkte hensikt.

Ved hulltaking i kjellerstue ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier, men det ble avdekket at det er montert knotteplast på innvendig side av grunnmuren. Dette gir en viss beskyttelse mot fukt på overflaten, men forhindrer ikke fuktinntrengning i konstruksjonen.

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

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

Mangelfull utvendig drenering kan over tid føre til vedvarende fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan medføre risiko for skjulte fuktskader dersom kjellerrom isoleres eller tas i bruk som oppholdsrom. Ved videre innredning eller isolering av kjeller anbefales det å etablere ny utvendig drenering og fuktsikring i henhold til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongblokker innvendig som utvendig er pusset og malt. Det var normalt å bygge disse på stripefundament av betong. Grunnmur virker å opprettholde sin tiltenkte funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er lett skrånende mot boligen. Men det er opparbeidet en steinbelagt gårdsplass ved inngangsparti og foran garasje.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Boligen har et vann- og avløpssystem som består av originale installasjoner fra byggeår. Deler av røropplegget er synlig, mens andre deler er skjult.

Vannledninger: Inntaksledning: Original vanninntaks ledning trolig fra byggeår.

Fordeling: Røropplegget for vann er trolig en kombinasjon er av galvaniserte stålrør og/eller kobberrør.

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

Stålrørene har en forventet teknisk levetid på 40-50 år, men kan vare lenger avhengig av vannkvalitet og vedlikehold. Korrosjon fra innsiden er den vanligste årsaken til svikt, noe som kan føre til redusert vanntrykk og misfarging av vannet.
Kobberrørene har en teknisk levetid som er estimert til mellom 25 og 100 år, med en anbefalt brukstid på rundt 50 år

Avløpsledninger: Avløpssystemet er trolig originalt fra byggeår og består mest sannsynlig av støpejernsrør.

Støpejernsrør har en teknisk levetid på 25-100 år, og en anbefalt brukstid på 40-50 år. Etter denne perioden øker faren for lekkasjer og tette rør betydelig på grunn av innvendig korrosjon og avleiringer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Avløpsanlegget må sjekkes.

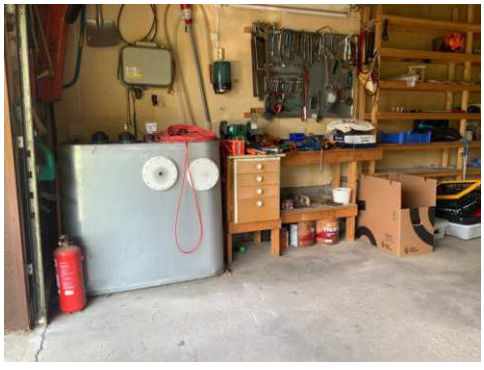
Det er essensielt å tydeliggjøre at systemets alder medfører en økt risiko for fremtidige feil og kostnader.

Det gis anbefaling om å konsultere en fagperson for å vurdere vann og avløpsnettets tilstand for videre bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Oljetank

Olje/parafintank står i garasjen, og har veldig enkel tilkomst. Det kan virke som om tanken er frakoblet, men trolig ikke sanert.



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

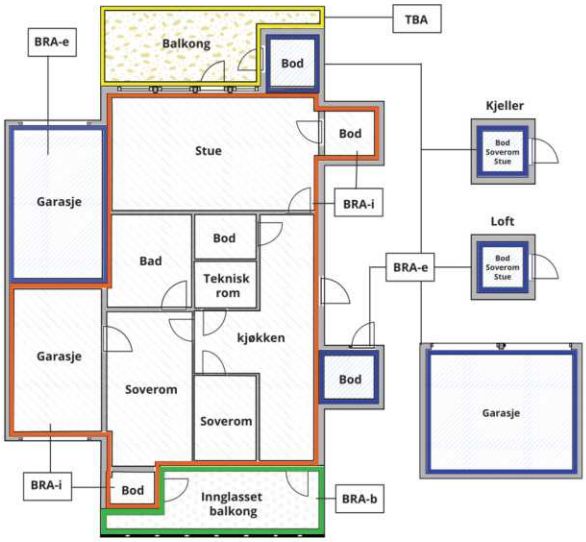
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	106	36		142	13
Kjeller	96			96	
SUM	**202**	**36**			**13**
SUM BRA	**238**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Hoved Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Bad, Kjøkken, Stue	Garasje	
Kjeller	Gang, Kontor - (mulig soverom), Verksted, Bod, Bod 2, Entré, Kjølerom, Vaskerom, Kjellerstue, Bad		

Kommentar

Eksternt bra-e er garasje på 36 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og/eller byggemeldte tegninger for takstmannen. Vurderingene i rapporten baserer seg derfor på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, uten kontroll mot offentlige godkjente plantegninger eller byggesak.

På generelt grunnlag gjør takstmannen oppmerksom på at det i kjeller eller andre deler av boligen kan være foretatt bygningsmessige endringer eller innredninger som ikke er byggemeldt eller registrert hos kommunen. Slike forhold kan ha betydning for brukstillatelse, godkjenning og eventuell videre bruk av arealene.

Det anbefales å etterspørre slik dokumentasjon fra ansvarlig eiendomsmegler eller eier.

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	178	60

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	58	143		0	827.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Buchas veg 14

Hjemmelshaver
Brasethvik Finn Hans

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde med fint utsyn og kort avstand til fine turområder i skog og mark. På Herøya er det dagligvarebutikk, legesenter og idrettshall og barnehage. Det er gangavstand til bussholdeplass og ca. 5 km. til Porsgrunn sentrum og 1,5 km. til E-18.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra kommunal veg.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eneboligens tomt består i hovedsak av lett skrånende terreng. Pent opparbeidet hage og steinbelagt innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

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

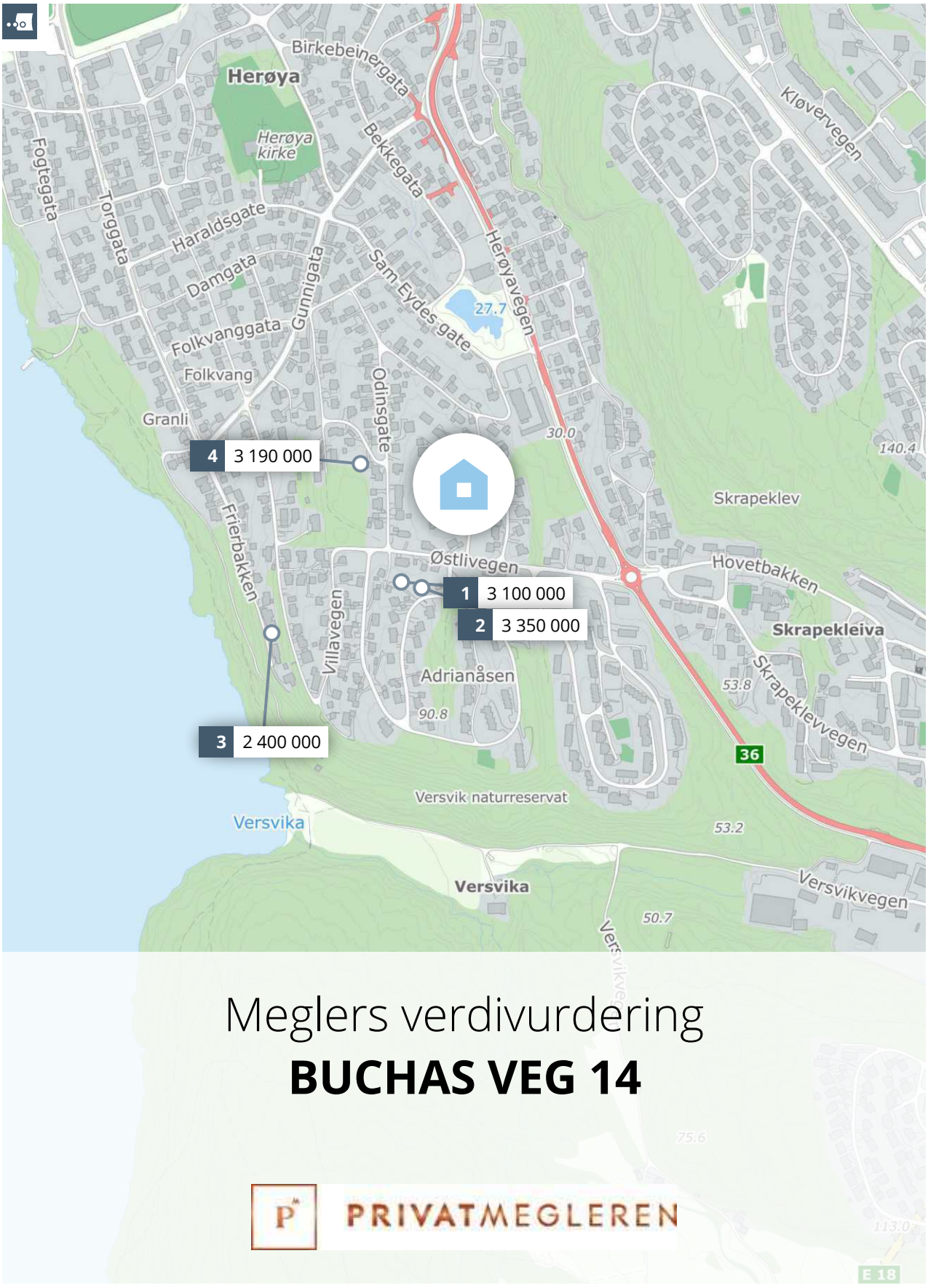
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/NU1283

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

BUCHAS VEG 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 08.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Buchas veg 14, 3937 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 58 BNR 143 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS BAKKE

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	12 376
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	202 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	828 m²
Byggeår	1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Orkidevegen 3				18.06.2025	2 790 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**18 675**
	166 m²	1972	1 375 m²	2 sov						
2	Orkidevegen 1				21.03.2025	2 990 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**19 477**
	172 m²	1973	1 246 m²	3 sov						
3	Frierbakken 20				24.04.2025	2 250 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**12 632**
	190 m²	1958	930 m²	4 sov						
4	Solhøgdvegen 17				06.06.2025	3 190 000	**3 190 000**	0	3 190 000	**20 449**
	156 m²	1963	1 279 m²	2 sov						

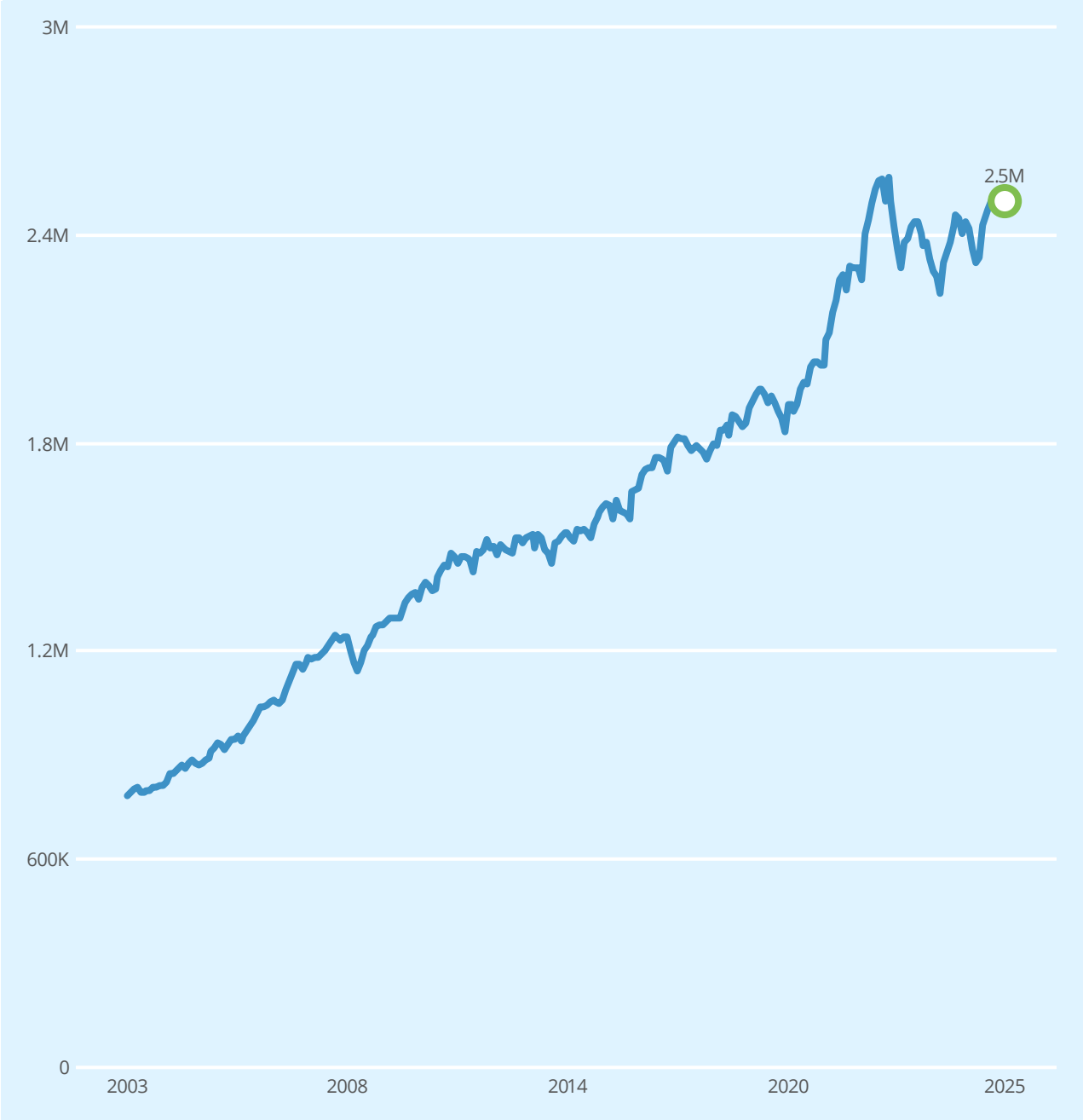
Enebolig på flott tomt på Herøya.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

54
eneboliger til salgs

5.7M
5.5M
5 264 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Eneboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

73
eneboliger solgt

4 188 000 Prisantydning i snitt
4 184 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

25 310 PORSGRUNN kommune i snitt siste 3 mnd
22 058 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd
12 376 Buchas veg 14 Totalpris 2 500 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250126

Selger 1 navn
Terje Brasethvik

Gateadresse
Buchas veg 14

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3937

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Finn Hans Brasethvik

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250126

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250126

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Brasethvik	1428c9c27ad745402b51b63d4b51b36f9872e1ed	29.07.2025 07:32:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250126

- 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

ambita

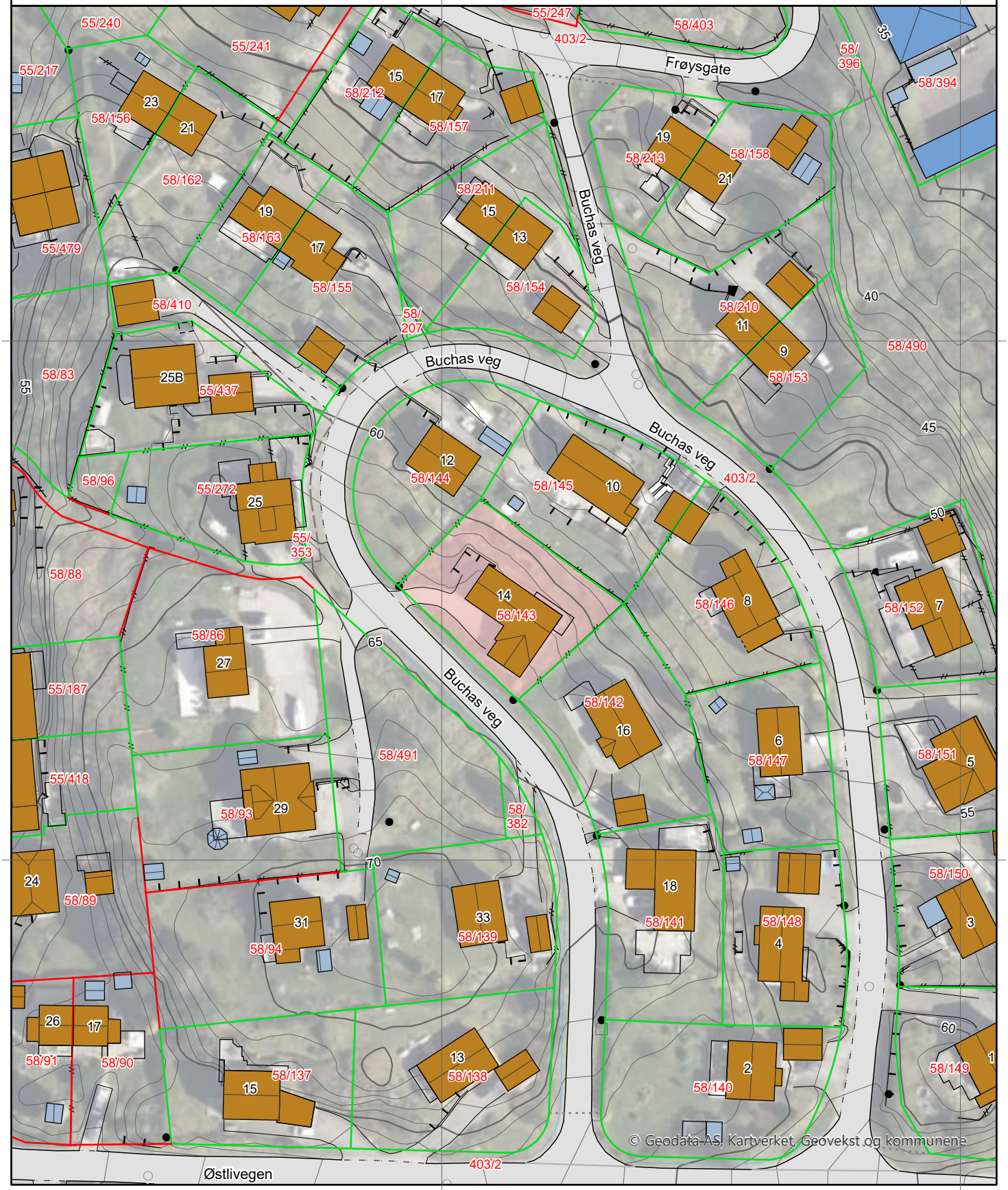
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/58/143/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.7.2025



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

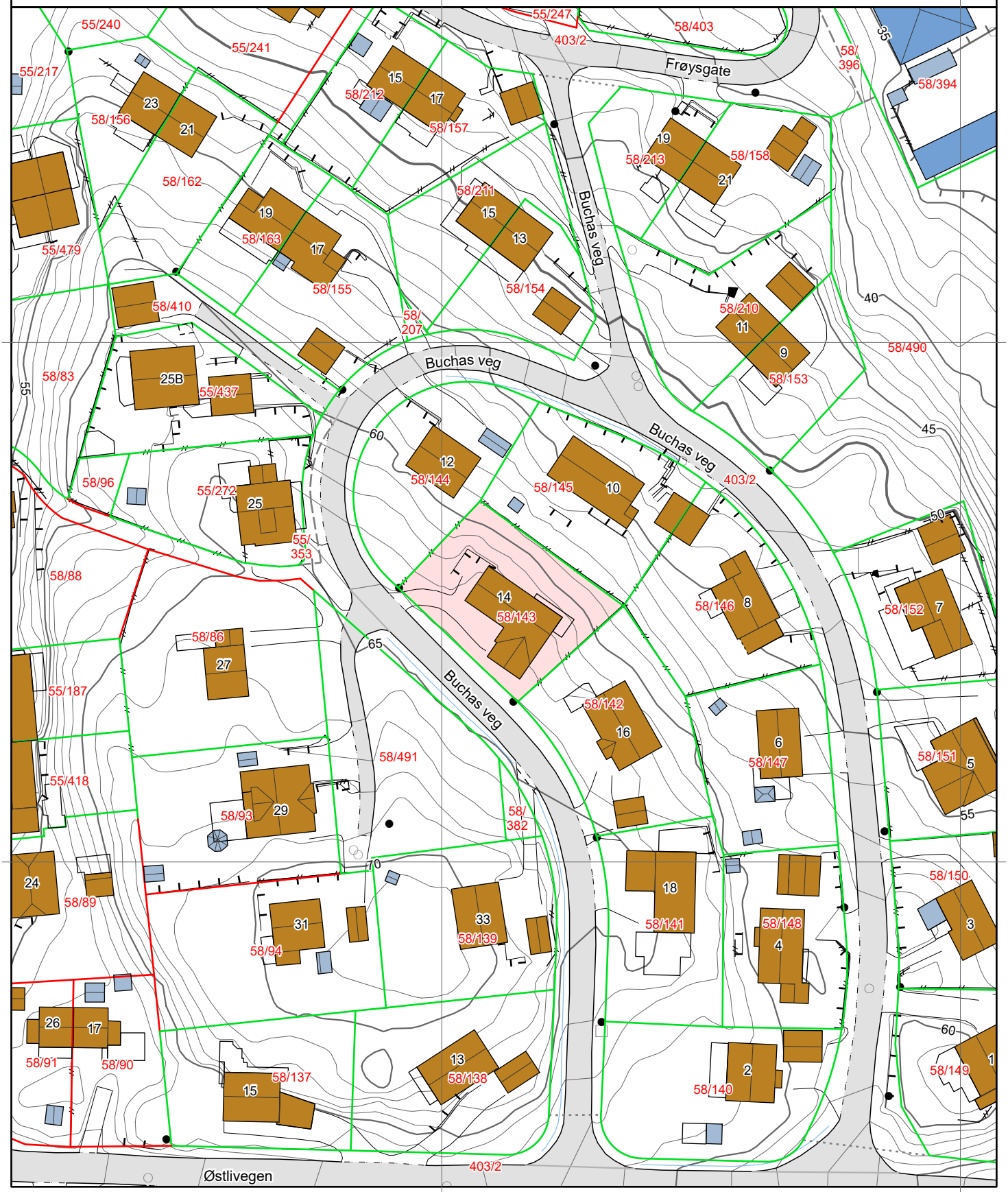
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/58/143/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.7.2025

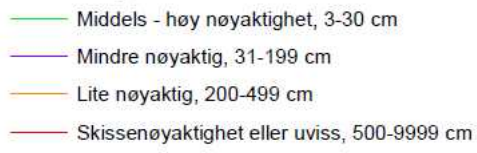


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

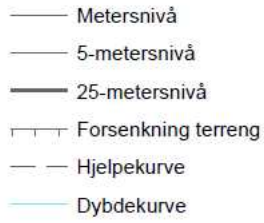


Eiendomsgrenser





Høydekurver





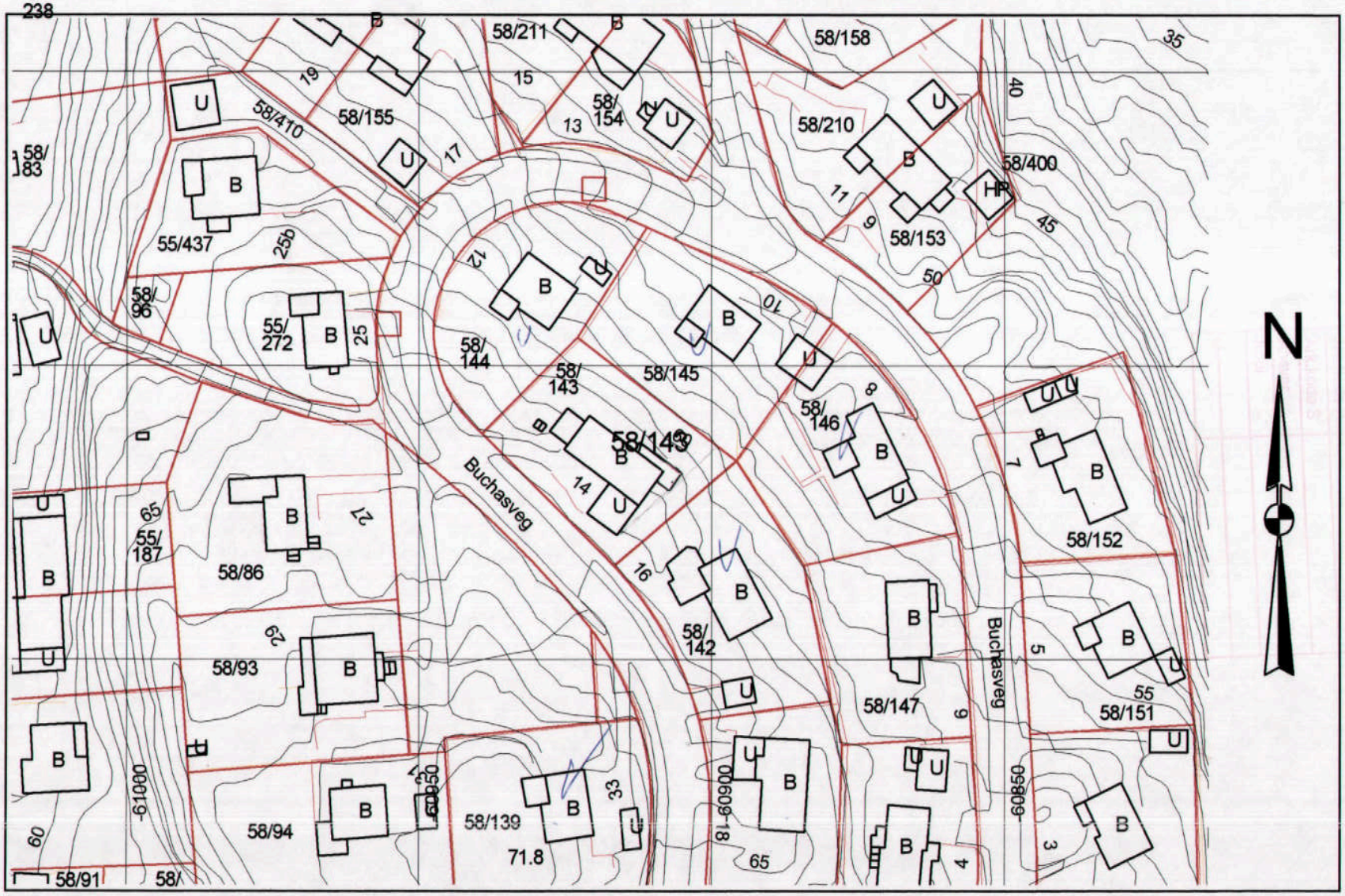


BOLIG
Teknisk sektor

Situasjonskart

Dato : 16.11.1998	Målestokk : 1 : 1000

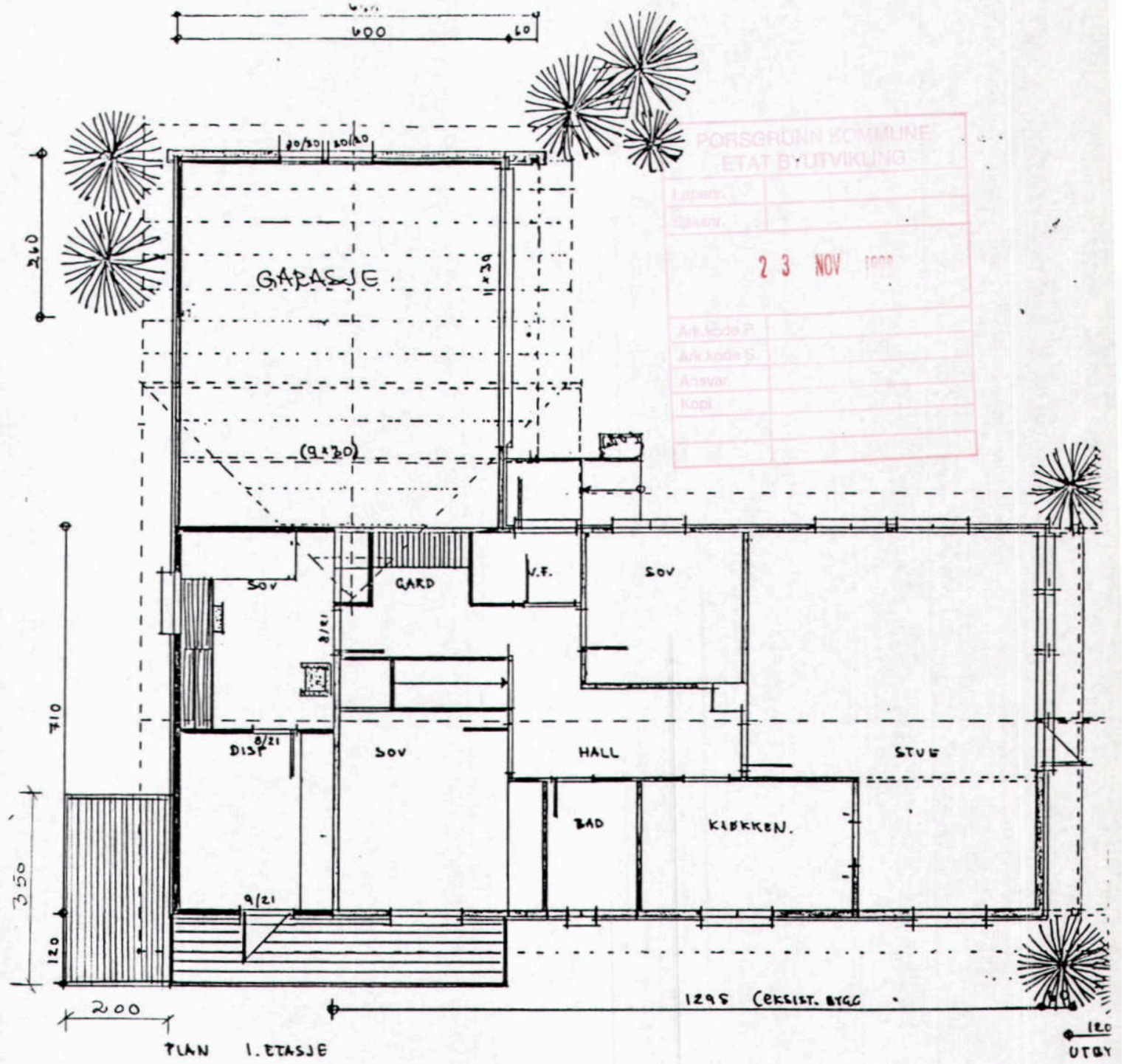
Gnr/Bnr/Fnr : 58/143
Adresse : BUCHAS VEG 14
Areal : 829
Formål : 110-Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Reg. plan nr. : 401
Godkjent : 10.06.1961
Kommuneplan-formål: BOLIG



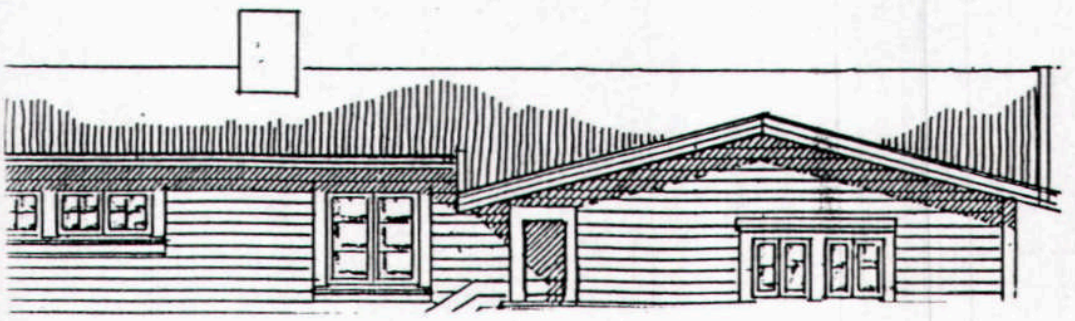
Tegnforklaring

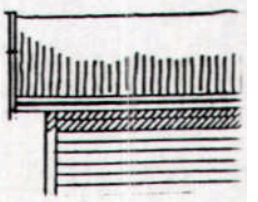
Ledningstracéen er kun til orientering.

Finn Brasethvick
Buchasveg 14
3927 Porsgrunn



PORSGRUNN KOMMUNE
ETAT B-UTVIKLING
Løpenr.
Saksnr.
23 NOV 1998
Ark.kode P.
Ark.kode S.
Ansvar
Kopi





KRISTIANSUNN KOMMUNE
ETAT BYUTVIKLING
Saksnr.
23 NOV 1992
Arkivkode P
Arkivkode S
Ansvar
Kopi

600

240

GARASJE

20/30 20/30

(9 x 30)

SOV

GARD

V.F.

SOV

8/21

710

DISP 8/21

SOV

HALL

STUE

BAD

KJØKKEN.

9/21

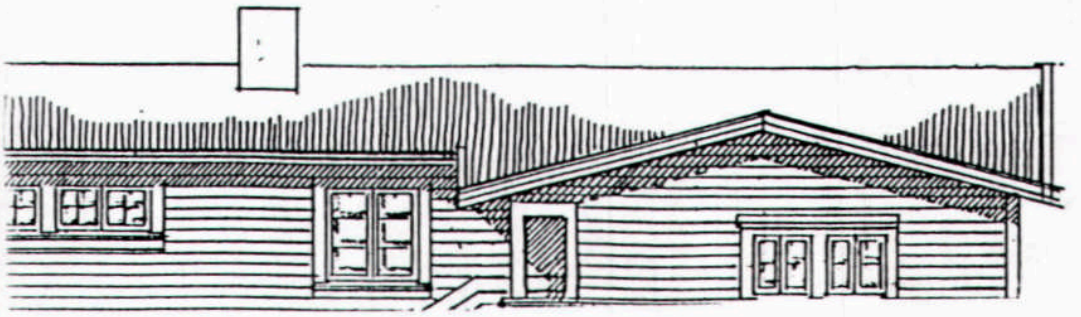
120

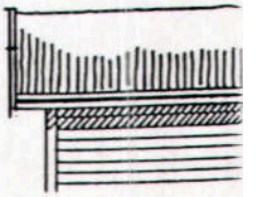
1295 CEKSIST. BYGG

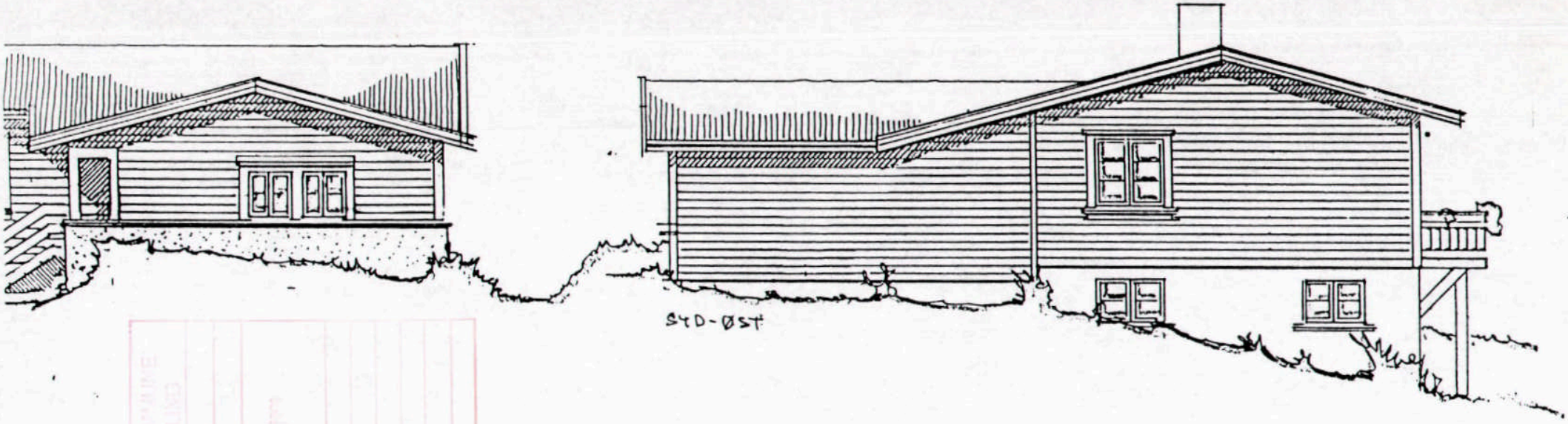
120

UTBY

PLAN 1. ETASJE



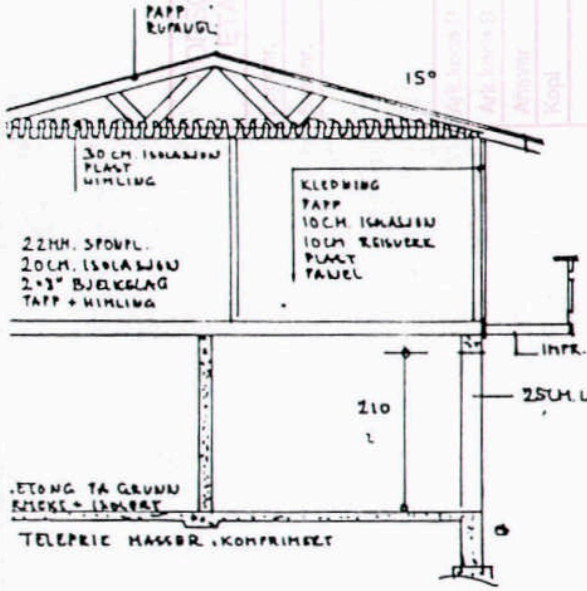




EKSIST. BYGG	92.0 M²	TILBYGG	21.0 M²	I ALT	113 M²
GARASJE, EKSIST.	24.6 M²	UTVIDELSE	14.4 M²	I ALT	39 M²

TOTAL GR.FL. 152 M² BRUTTO

ALLE MÅL 1:100



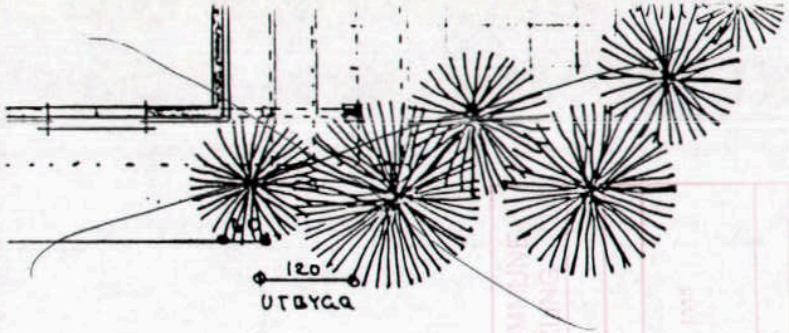
TT TILBYGG

ANMELDELSETEGNING FOR TILBYGG

BUCHASVEG 14

EIER: FAM. BRASETHVIK
BUCHASVEG 14
3900 PORSGRUNN

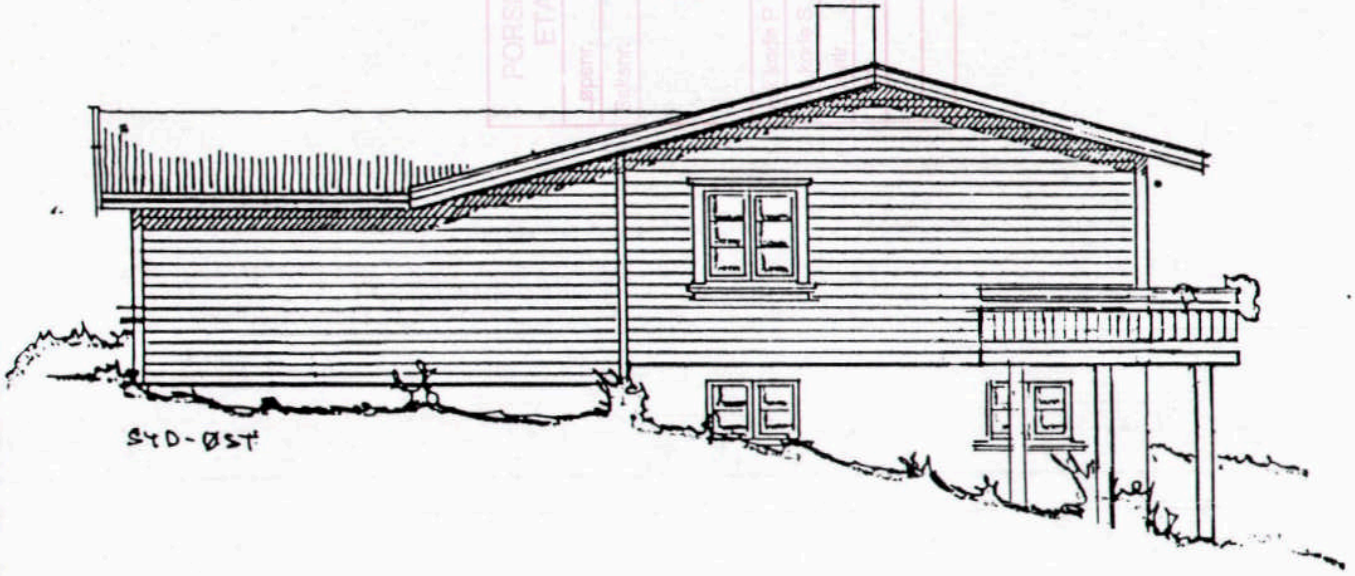
TEGN. NOVEMBER 85.



PORSGRUNN KOMMUNE
ETAT BYUTVIKLING
23 NOV

Utvidelse av eksisterende
altan mot sydøst: 3.5 x 2.0 = 7m²

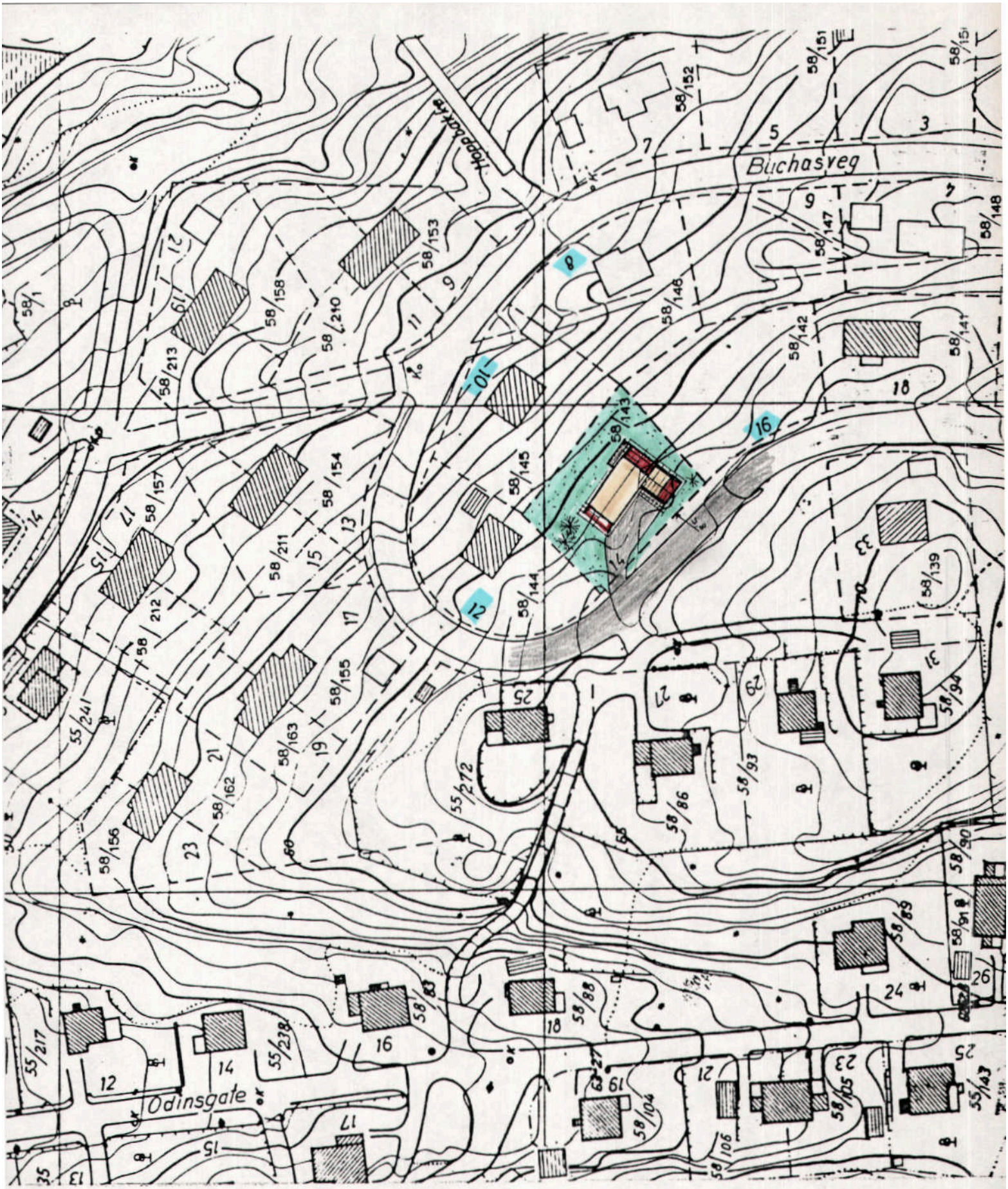
Finn Brasethvik
Buchasveg 14
3927 Porsgrunn



EG	92.0 M²	TILBYGG	21.0 M²	I ALT	113 M²
1ST.	24.6 M²	UTVIDELSE	14.4 M²	I ALT	39 M²

TOTAL GR.FL. 152 M² BRUTTO

1AL 1:100 Utvidelse av altan 7 M²



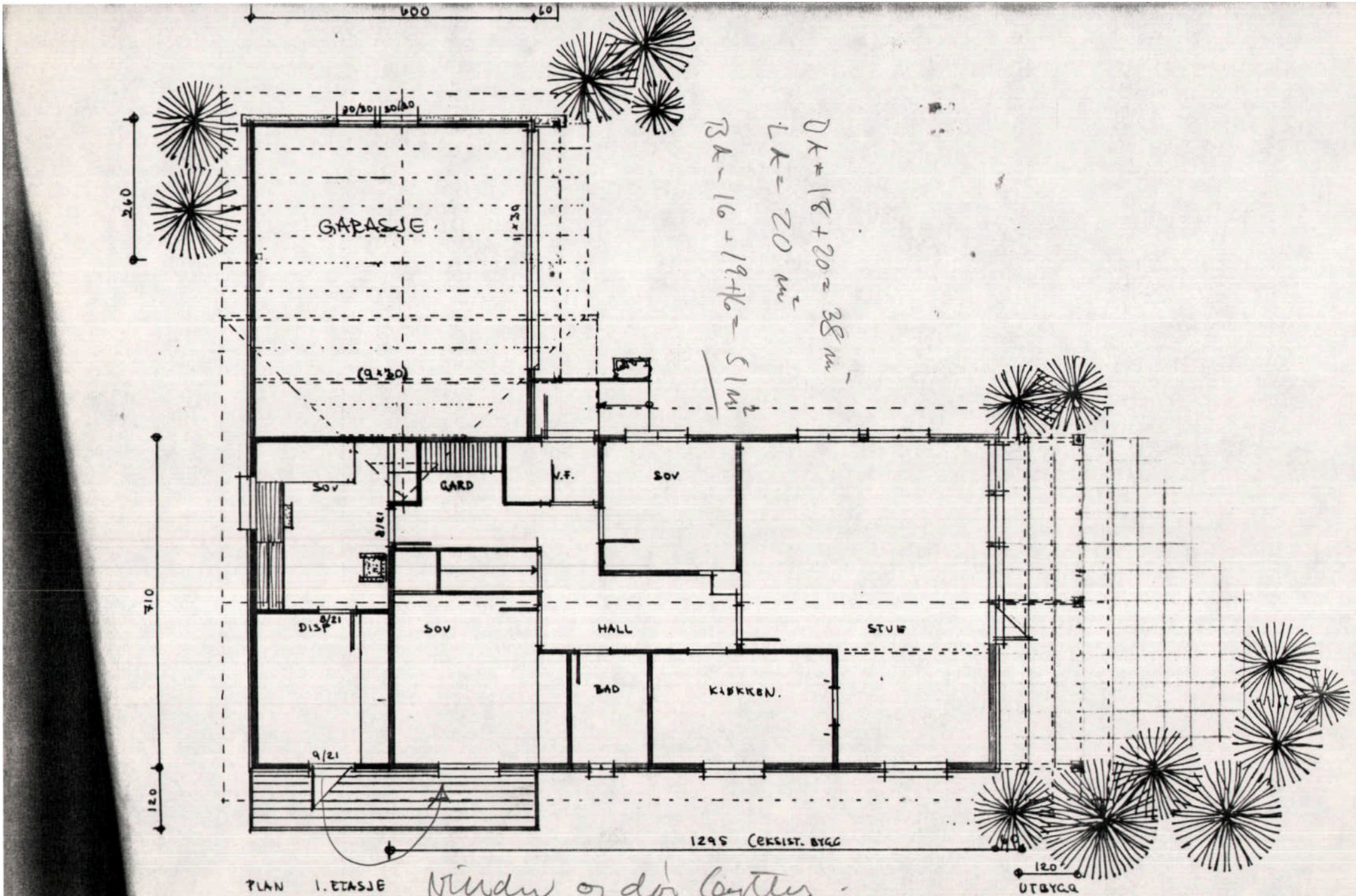
SITUASJONSPLAN MÅL 1:1000

BUCHASVEG 14

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
27 JAN. 1986

5.2.14 Rej. best. 7.2. Unntak etter 7.10

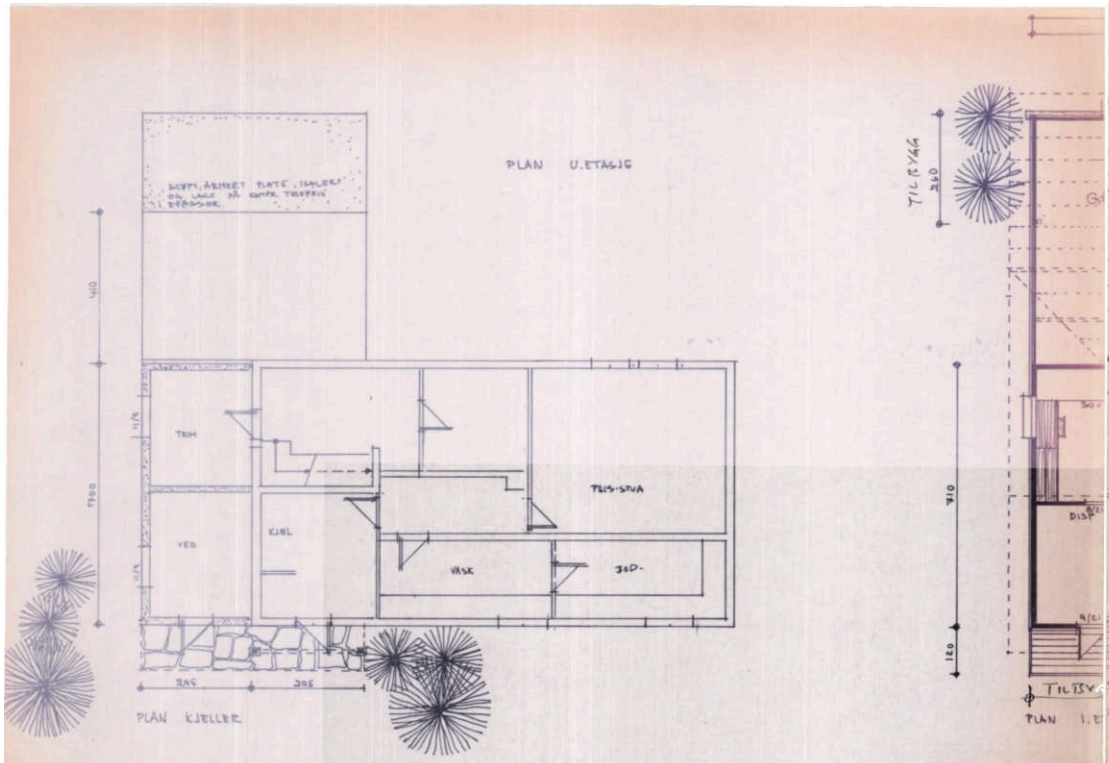
NABOVARSEL ● TILBYGG ○ EKSIST. BYGG ○ TOMT

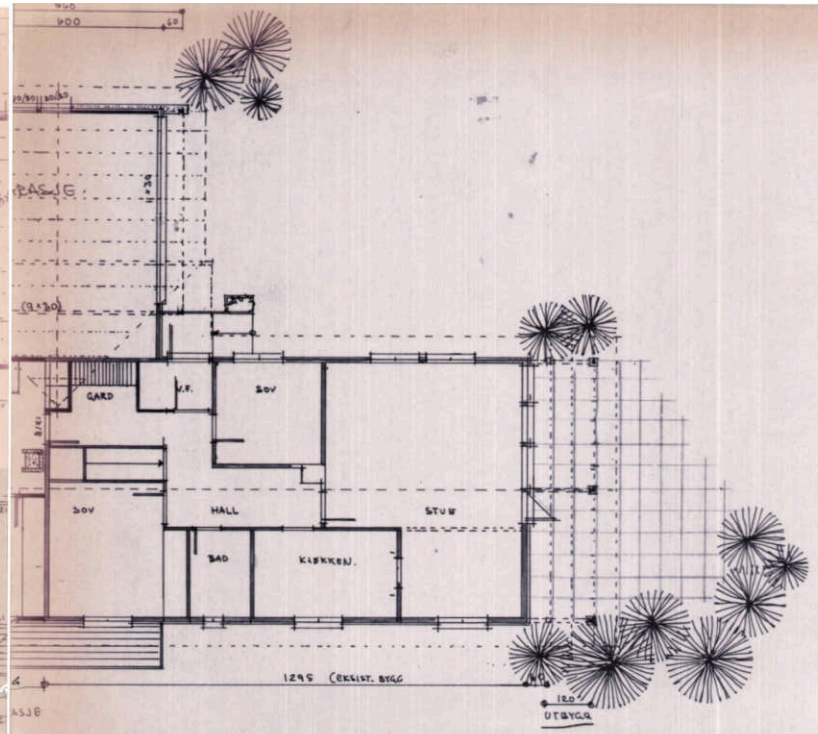


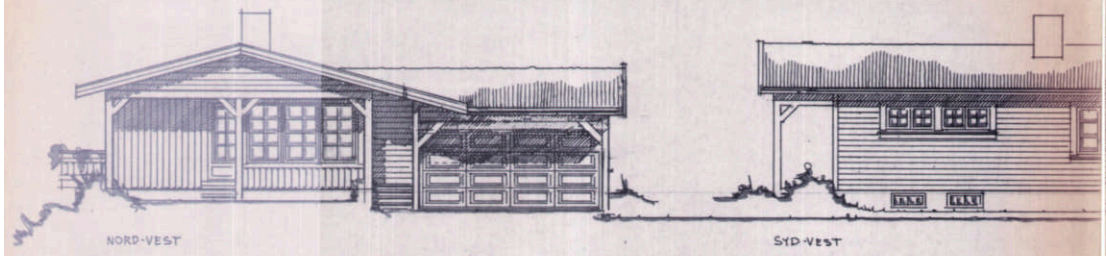
PLAN 1. ETASJE

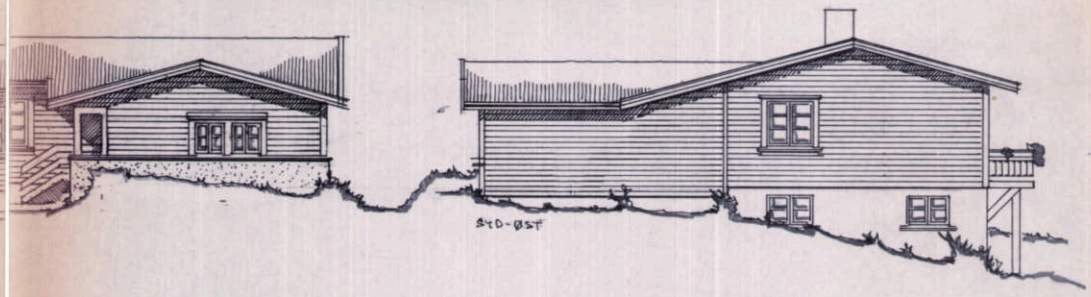
Vinduer og dører byttes.

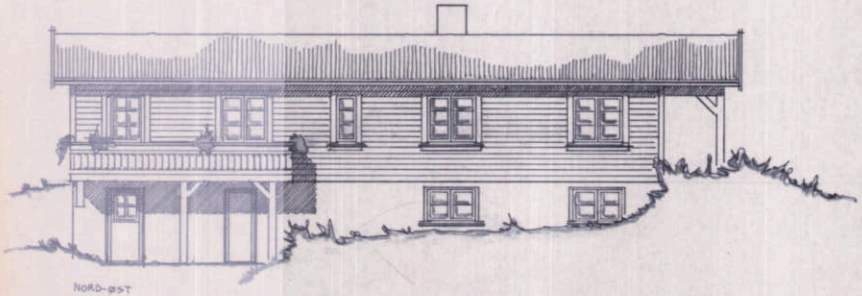
30/6-86 OL

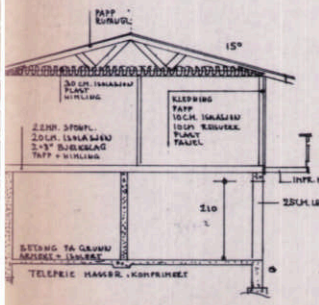












EKSIST. BYGG 92.0 M² TILBYGG 21.0 M² I ALT 113 M²
GARASJE, EKSIST. 24.6 M² UTVIDELSE 14.4 M² I ALT 39 M²

TOTAL GR.FL. 152 M² BRUTTO

ALLE MÅL 1:100

DA – 39 m²
kr = 20 u

ANMELDELSETEGNING FOR TILBYGG TIL BOLIG OG GARASJE

BUCHASVEG 14

EIER: FAM. BRASETHVIK
BUCHASVEG 14
3900 PORSGRUNN

PORSGRUNN BYGGESAKSVESEN
27 JAN. 1986
ARK.

TEGN. NOVEMBER 85.

PORSGRUNN KOMMUNE

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

REGULERINGSPLAN – OMRÅDEPLAN HERØYA
REGULERINGSBESTEMMELSER

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

1. GENERELT

1.1 Virkeområde

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

1.2 Reguleringsformål

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

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

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

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

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

Nr. 3 Grønnstruktur – pbl §12-5.3

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

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

Naturformål	**LNFN**
Friluftsformål	**LNFF**
Naturvern	**LNFNV1 og 2**

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

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

Hensynssoner – pbl 12-6

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

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

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

Planen er utarbeidet for å legge til rette for:

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

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

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1. Arealbruk og utforming i planområdet

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

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

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

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

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

2.2. Rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

Liste over områder med rekkefølgekrav om detaljreguleringsplan:

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

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

- Før det gis brukstillatelse for kontor og/eller boliger innenfor område B/K2 skal vegetasjonsskjerm VS1 inkludert åpen bekkeløsning, turdrag TD2 og turveg over LEK 10 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor område B/K 2 skal lekeplass ved Buchasveg/gml hoppbakke LEK 10 være ferdig opparbeidet.
- Ved detaljregulering i områder regulert til hensynssone kulturmiljø, grensende til en hensynssone eller som vil få særlig påvirkning på overordnede verneverdier som nevnt i §1.3 i reguleringsbestemmelsene, kreves det konsekvensutredning (KU) og undersøkelser av virkning på kulturmiljø før gjennomføring av planen (jf pbl §12-7.12) Områder der det stilles krav til undersøkelser og krav til utforming av ny bebyggelse er BB 56, BB72, BK 24, BK29, BK35, BK47, BK54, BK55, Kombinert bygg og anlegg KBA1(knyttet til Herøyahuset), AB2, AB3, ASV1 og ASV2. Disse områdene er enten Hensynssone c – bevaring kulturmiljø eller de grenser til en slik hensynssone.

3. Rekkefølgekrav om infrastruktur:
   - Planfri kryssing under riksvegen skal bygges samtidig med rundkjøringen i Klevstrandkrysset.
   - Breddeutvidelse av Vinjesgate og Baglergata skal skje samtidig med at vegkryss Baglergata x Herøyavegen opparbeides og krysset Vinjesgate x Herøyavegen stenges.
   - Oppretting av Kristian Birkelandsgate langs med Hydrohallen og Kr. Birkelandsgate 2,4 og 6 skal opparbeides i forbindelse med at Fjordgata bygges som miljøgate.

4. Som grunnlag for evt. dispensasjon fra rekkefølgekrav kan kommunen sette krav til at det stilles bankgaranti og avtales framdriftsplan for tiltak som skal gjennomføres.

2.3. Dokumentasjonskrav

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

Landskap

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

Tekniske planer

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

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

Barn og unge

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

Universell utforming

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

Geoteknikk og flom

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

Område- og bygningsvern

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

Naturvern

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

Strandsonen og områder i vann

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

2.4 Båndlegging etter lov om kulturminner

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

2.5 Elektromagnetiske felt

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

2.6 Energiforsyning

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

2.7. Radon

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

2.8. Flomsikring

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

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

2.9. Grønnstruktur

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

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

2.10. Vegetasjon - trær

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

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

2.11. Universell utforming (UU)

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

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

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

2.12. Arealer for lek og opphold

1. For nye boliger i planområdet skal det opparbeides nødvendige felles leke- og oppholdsplasser.
2. For nye boliger innenfor områder avsatt til Frittliggende boligbebyggelse BF, skal areal for lek løses i områder avsatt til lek og/eller nærmiljøplasser.
   Krav i gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel mht. dimensjonering av m^2 lekeareal / bolig i for byggeområde boliger skal legges til grunn for videre prosjektering av boliger:
   For hver ny bolig (-enhet) skal det avsettes:
   - min. 35 m^2 egnete lekearealer i felles- eller friområder
   - for eneboliger - min. 200 m^2 uteoppholdsareal, hvor minst et areal på 10x15 m skal være sammenhengende
   - for kjedehus, 2 boligenheters hus, rekkehus – min 100 m^2 uteoppholdsareal, hvor minst et areal på 7x9 m skal være sammenhengende for hver enhet
   - for blokk – min 30 m^2 i felles uteoppholdsareal
   - leke- og oppholdsarealene skal ligge på bakkeplan og opparbeides samtidig med boligene - arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig
3. For øvrige områder avsatt til bolig, enten i form av konsentrert boligbebyggelse, blokkbebyggelse eller boligbebyggelse i tilknytning til annet byggeformål, kan lekearealer tillates opparbeidet i gårdsrom, takterrasser, grøntarealer, gatetun og på torg. Dette må da vises i detaljreguleringsplan. Krav i gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel mht. dimensjonering av m^2 lekeareal / bolig i senterområder skal legges til grunn for videre prosjektering av boliger:
   For hver ny bolig(-enhet) skal det avsettes:
   - Min. 25 m^2 til felles leke- og rekreasjonsareal.
   - Min. 6 m^2 uteoppholdsareal på balkong, evt. 5 m^2 uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Min. 30 % av uteoppholdsarealene skal være opparbeidet som sammenhengende grøntareal.

2.13. Parkering

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

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

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

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

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

3. Byggeområder for frittliggende boliger.

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

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

I boligprosjekt:

- garasje/uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde - hvis annet ikke fremgår av plan, kan garasje/uthus med inntil 50m^2 BYA med maksimal mønehøyde på 5m plasseres inntil 1m fra nabo.

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

REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1. Fellesbestemmelser for områder avsatt til Boligbebyggelse

- *Plassering og utnytting*

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

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

- *Utforming*

Det er utarbeidet en egen bygningsveileder for planområdet.

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

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

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

3.1.2. Områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse BF

- *Arealbruk*

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

- *Parkering*

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

- *Miljøstasjon*

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

3.1.3. Områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse BK

- *Arealbruk*

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

- *Lekearealer*

Innenfor hvert byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse skal det sikres nok areal avsatt til nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være på minst 25 m^2 og ha et areal på minst 10m^2 per boenhet. Områder som ligger i nær tilknytning til hverandre kan ha felles nærlekeplass dersom avstanden til lekeplassen er maks 100m fra alle boenhetene. Dette gjelder for eksempel for områdene BK91 og BK92.

- *Parkering*

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

- *Miljøstasjon*

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

- *Adkomst til boligområde BF 81*

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

3.1.4. Områder avsatt til blokkbebyggelse BB56 og BB72

- *Arealbruk*

Områdene skal brukes til blokkbebyggelse med tilhørende garasjer og boder.

- *Utforming*

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

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

- *Lekearealer*

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

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

- *Parkering*

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

- *Miljøstasjon*

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

3.1.5. Garasjeanlegg for bolig BG83

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

3.1.6. Sentrumsformål S1 – S4

1. Arealbruk Sentrumsformål S1– S4

Områdene skal benyttes til sentrumsbebyggelse omkring Gunnigata.

2. Arealbruk Sentrumsformål S4 – S11

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

3. Arealbruk Sentrumsformål S7

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

4. Utforming Sentrumsformål S1– S3

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

5. Utforming Sentrumsformål S4 – S11

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

6. Lekearealer

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

7. Parkering

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

3.1.7. Offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage BH1

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

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

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

3.1.9. Næringsbebyggelse N1 - N2

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

3.1.10. Næringsbebyggelse annen næring AN1

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

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

3.1.11. Nærmiljøanlegg NMA1

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

3.1.12. Nærmiljøanlegg NMA2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.20. Kombinert formål for boligbebyggelse og næring AB2

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

3.1.21. Kombinert formål for boligbebyggelse og næring AB3

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

3.1.22. Kombinert sentrum og VA-anlegg AB4

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

3.1.23. Kombinert kontor og idrett AB5

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

3.1.24. Kombinert frittliggende småhusbebyggelse og vegetasjonsskjerm AB6

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

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12 - 5.2

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

3.2.1 Kjøreveg KV

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

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

3.2.2 Kollektiv holdeplass/bussholdeplass KH

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

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

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

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

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

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal AVG

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

3.3 Grønnstruktur – pbl §12-5.3

3.3.1 Naturområde GN

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

3.3.2 Turdrag TD

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

3.3.3 Turvei TV

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

3.3.4 Friområde badeplass BP

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

3.3.5 Park P

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

3.3.6 Vegetasjonsskjerm VS

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

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

3.4.1 Fareled FE1 - FE3
Herøyakanalen skal opprettholdes som forbindelse for småbåttrafikk mellom Frierfjorden og Gunnekleivfjorden.

3.4.2 Kombinert formål småbåthavn, boligbebyggelse og næring ASV1
Området skal benyttes til småbåthavn, boligbebyggelse og næring i form av næring som server drift av båthavn. Det er krav om detaljreguleringsplan for bruk til andre formål enn småbåthavn.

3.4.3 Kombinert formål småbåthavn, boligbebyggelse, næring og turveg ASV2
Området skal benyttes til småbåthavn, boligbebyggelse og næring i form av næring som server drift av båthavn og turveg. Det er krav om detaljreguleringsplan for bruk til andre formål enn småbåthavn. Turveg som knytter Adminiområdet med Frierstien skal opparbeides innenfor området.

3.4.4 Kombinert formål småbåthavn og turveg ASV3
Området skal benyttes til småbåthavn og turveg. Turveg skal opparbeides innenfor området.

3.4.5 Friluftsområde med tilhørende strandsone, sentrum og turveg ASV4 – ASV5
Området skal benyttes til strandsone, sentrumsbebyggelse og turveg. Det er krav om detaljreguleringsplan.

3.4.6 Friluftsområde med tilhørende strandsone og turvegASV6
Området skal benyttes til strandsone og turveg. Det er krav om detaljreguleringsplan.

3.5 Hensynssoner – pbl 12-6

3.5.1 Sikringssone a1, frisikt H-140
I frisiktsoner skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5m over tilstøtende vegbane.
Dimensjonerende hastighet på Herøyavegen er 50km/t
Dimensjonerende hastighet i Fjordgata er 40 km/t
Dimensjonerende hastighet på alle øvrige veger innenfor planområdet er 30km/t

3.5.2 Støysoner a2 – gul og rød sone ihht rundskriv T-1442 H-210 og H-220
Tiltak i området skal planlegges i samsvar med de grenseverdier for støy som er gitt i "*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)*"

3.5.3 Hensynssone c landskap H-550
Hensynssone c bevaring landskap som strekker seg over byggeformål er å anse som restriksjonsområde for nye tiltak.

3.5.4 Hensynssone c bevaring naturmiljø H-560
Prinsipper ved utøving av offentlig myndighet i henhold til Naturmangfoldlovens § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12) skal legges til grunn. J.f. Naturmangfoldlovens §§8 til 12.

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

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

Innenfor øvrige områder markert med hensynssone bevaring naturmiljø tillates det ikke:
- Fradeling
- Bygninger, anlegg, graving og utfylling
- Opparbeidelse og merking av nye stier

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

3.5.5 Hensynssone c bevaring kulturmiljø H-570

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

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

Bygninger vist som bevaring i plankartet (markert med sort tykk strek) er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform, etasjeantall og vindusform. Ved utvendig vedlikehold og eventuell utskifting, skal fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, veggkledningsmateriale samt overflate bevares eller søkes tilbakeført til original form. Eiendommene dette gjelder er:
Gbnr 55/102 – Myrvanggata 18
Gbnr 55/87 – Myrvanggata 14
Gbnr 55/108 – Gunneklevgata 2
Gbnr 56/351 – Myragata 28
Gbnr 56/215 – Axel Auberts gate 14, 20 0g 22, Bebyggelsen på Admini-området
Gbnr 56/1 – Axel Auberts gate 10 (gml gartnerbolig til Admini)
Gbnr 56/403 – Snorresgate 1, Herøyahuset
Gbnr 56/417 – Fogtegata 22, Fogteplassen
Gbnr 56/3 – Kirkeåsvegn 9, Rødningen
Gbnr 56/362 – Haraldsgate 14, Herøya kirke
Gbnr 55/153 – Sam Eydesgate 7
Gbnr 55/466 – Bekkegata 46, Hybelhuset
Gbnr 56/347 – Torggata 39
Gbnr 56/197 – Frierbakken 1
Gbnr 55/80 - Solhøgdvegen 4
Gbnr 55/109 – Odinsgate 8
Gbnr 57/3 - Urdsgate 11, Solhaug

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

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

3.5.6 Båndleggingssone d etter lov om naturvern H-720

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

3.5.7 Båndleggingssone d etter lov om kulturminner H-730

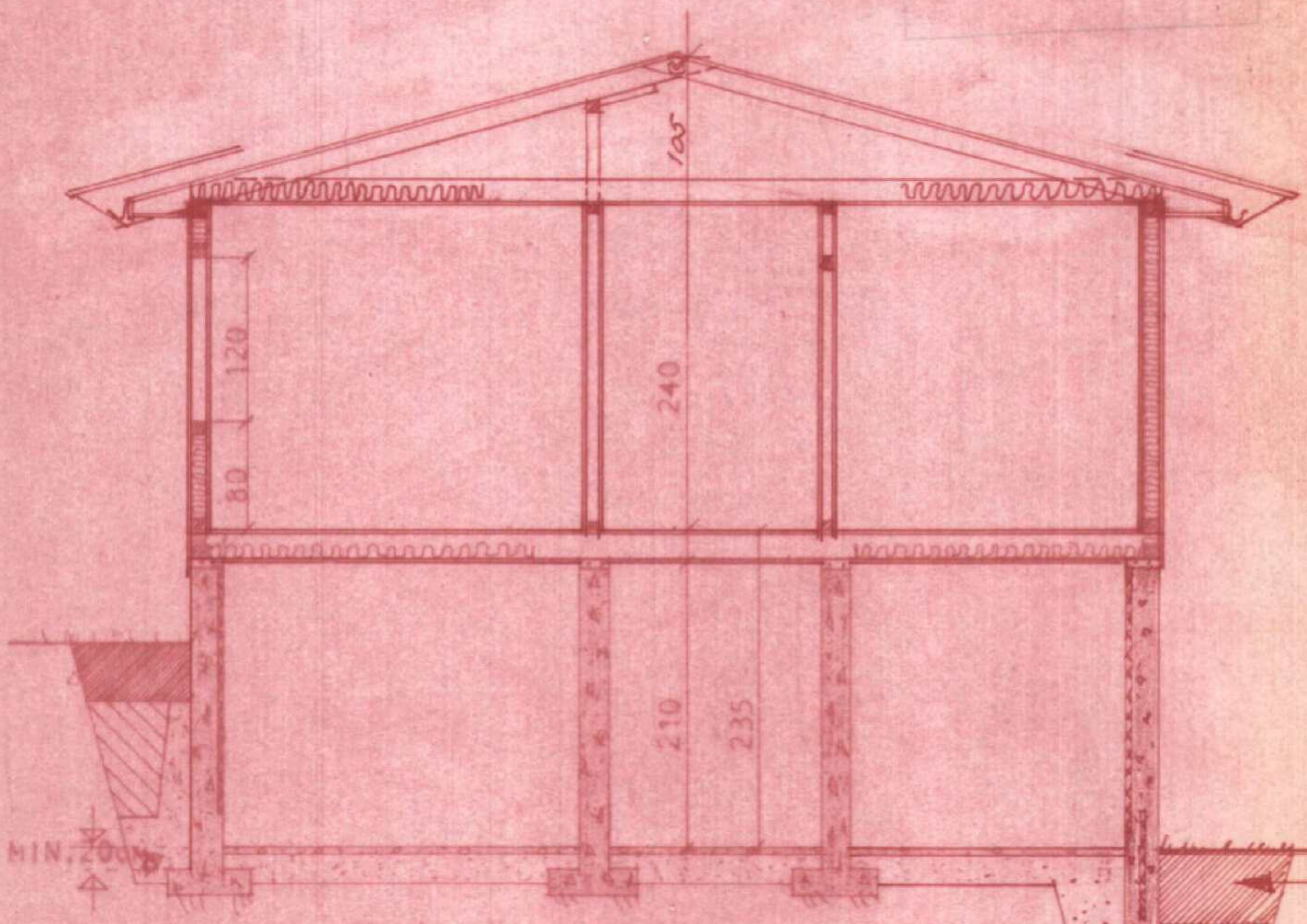
I områdene finnes automatisk fredete kulturminner i form av steinalderboplasser (Askeladden id 137336, 137337, 137338, 137339, 137340, 137341, 137342 og 151029). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte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

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

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

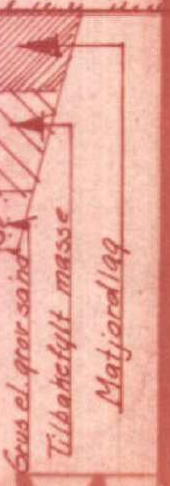
Takverk iflg N.B.I.(27)202. Takvinkel 15°

07. 10. 67



SNITT A-A.

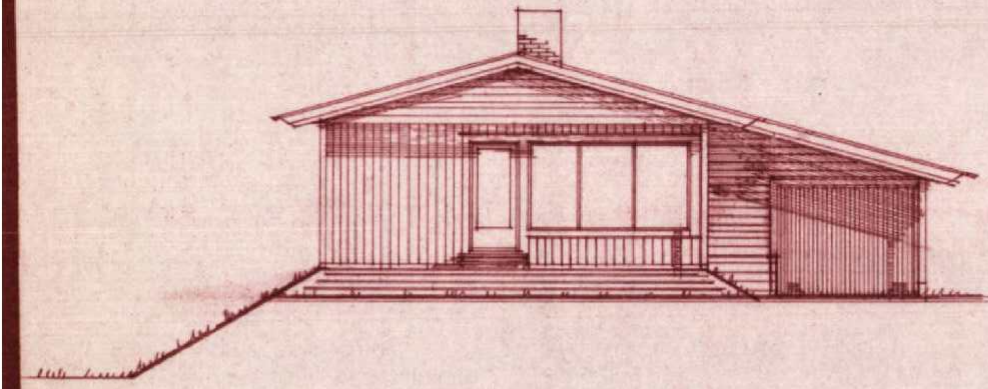
Det fylles inntil muren med et minst 20cm. tykt lag grus eller grov sand. Fyllingen kan eventuelt utføres mot en lem eller liknende som trekkes opp etter hvert som det fylles.



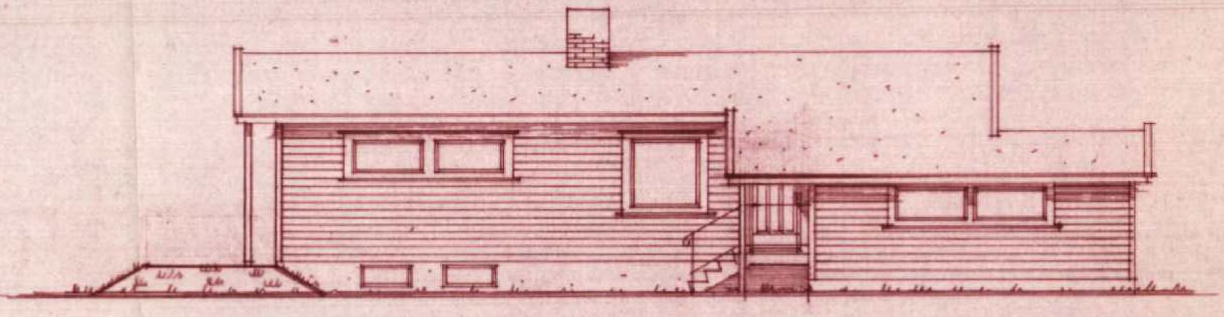
BYGGHERRE: Finn Braschvik ENEBOLIG. GR.FL.: 92m² LEIEAREAL: 85m² DATO: 7/10 67

BYGGEKOMM.: Porsgrunn SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR KORR.: 24/11 68 MÅL: 1:50

M÷ 2002

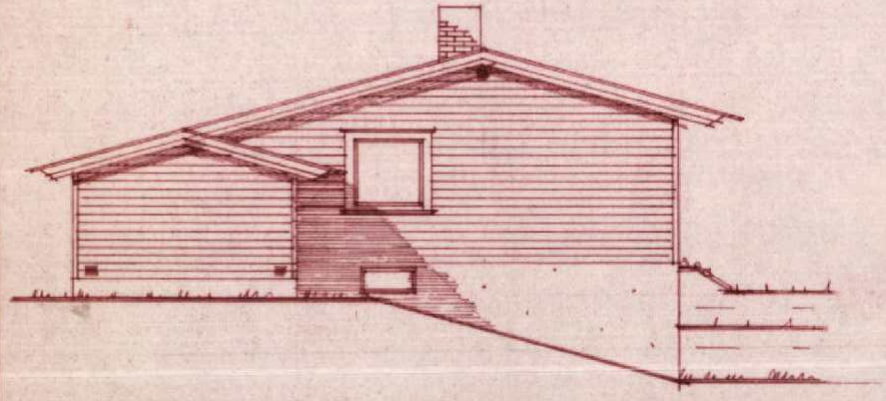


Fasade mot nord-vest

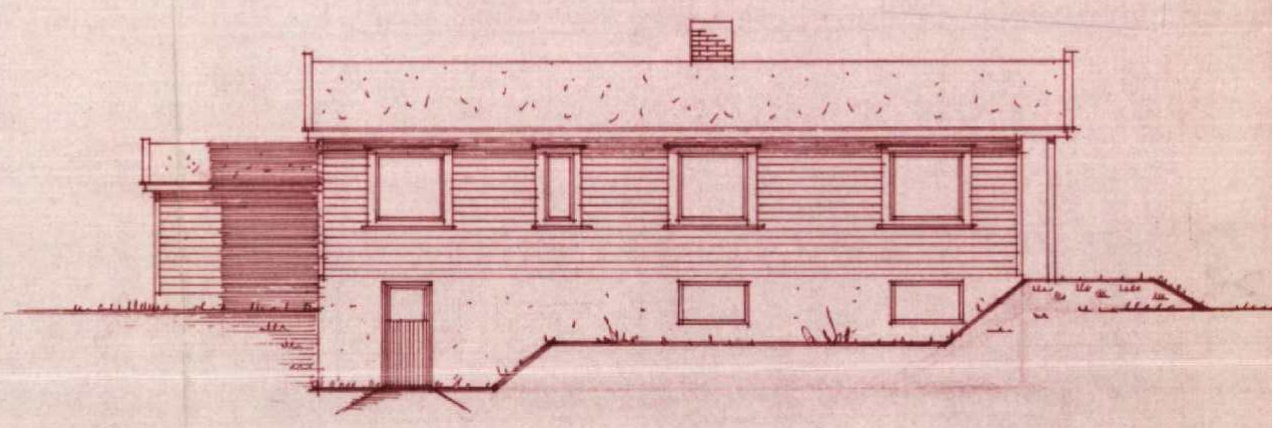


Fasade mot syd-vest

07. 10.

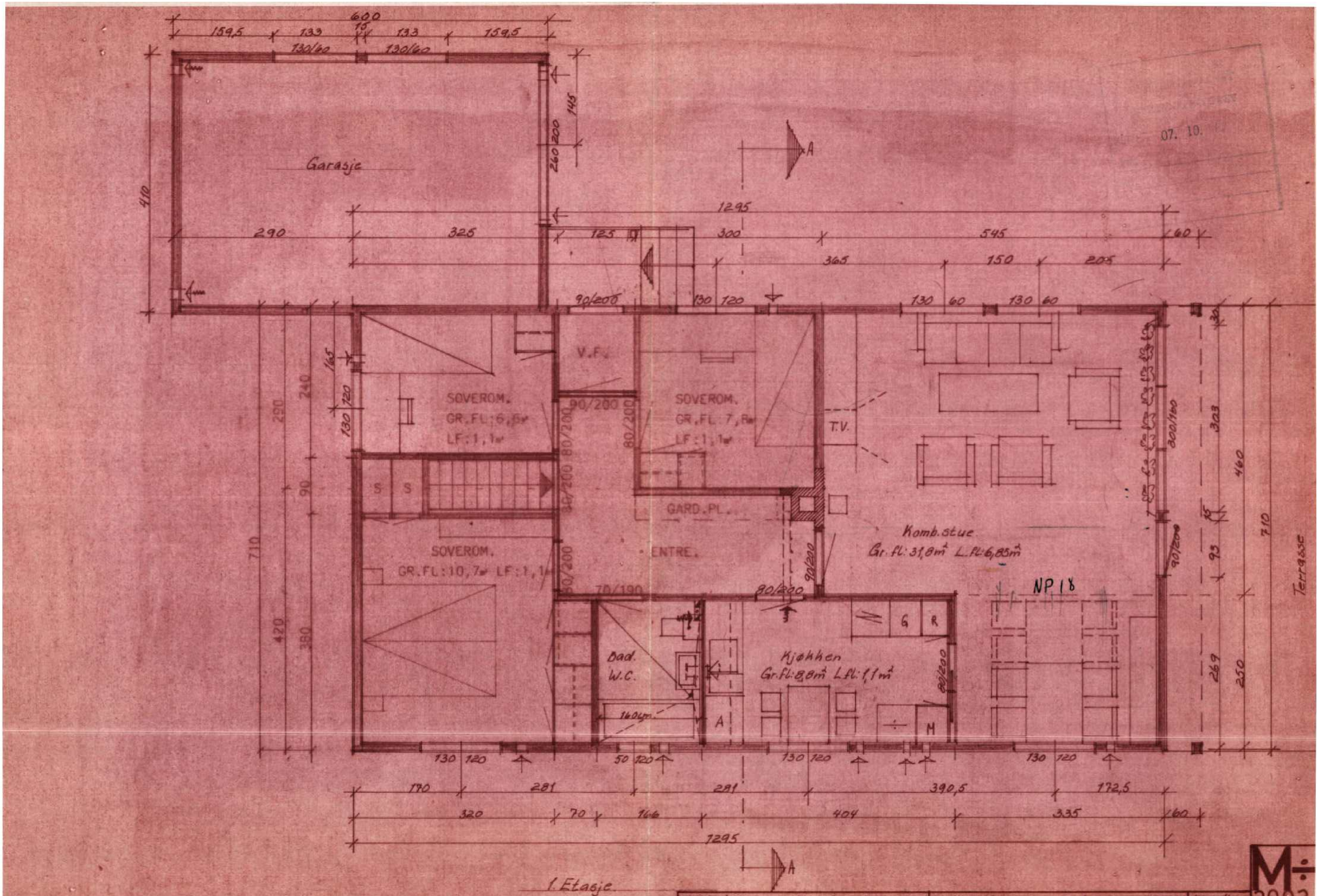


Fasade mot syd-øst

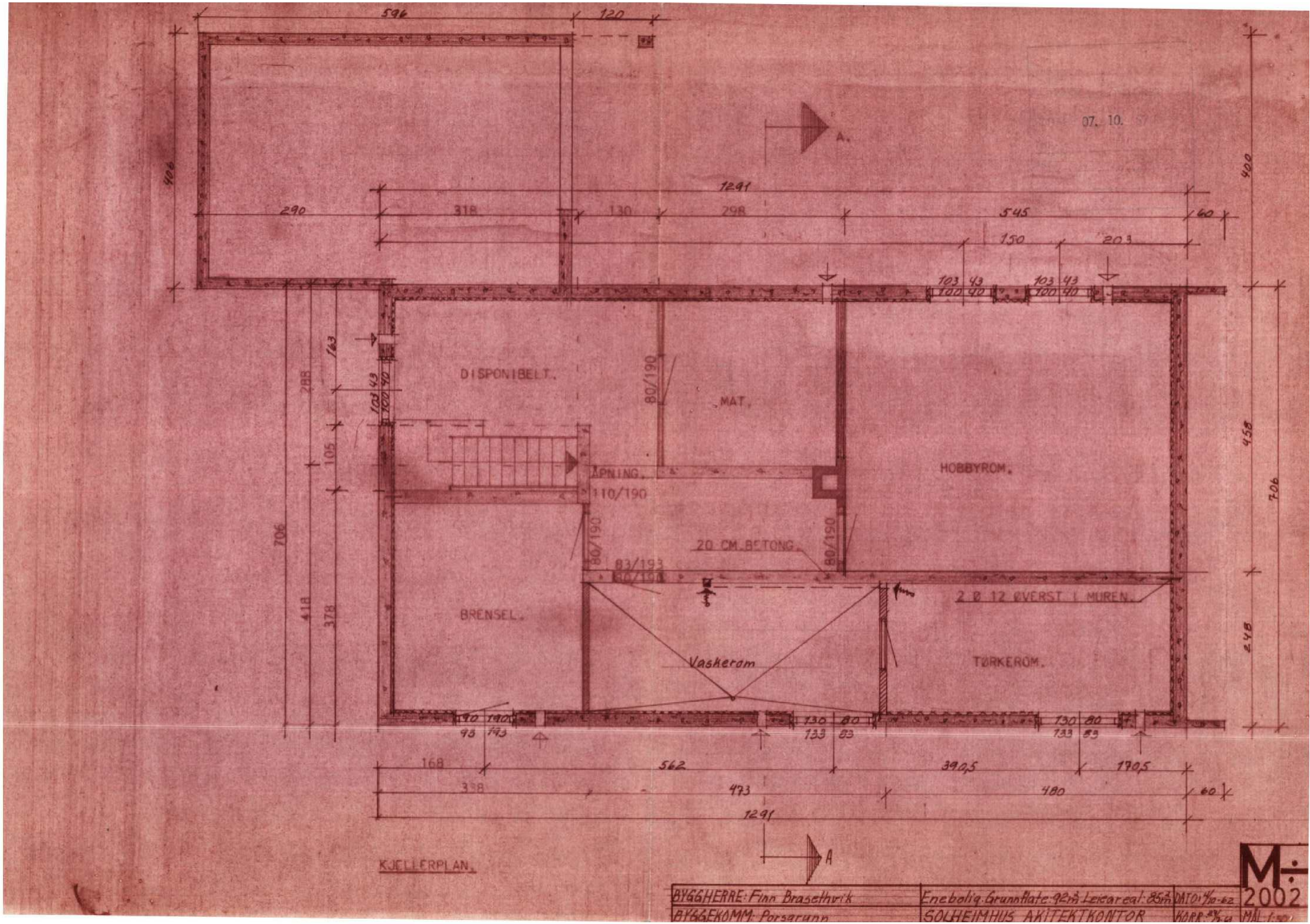


Fasade mot nord-øst

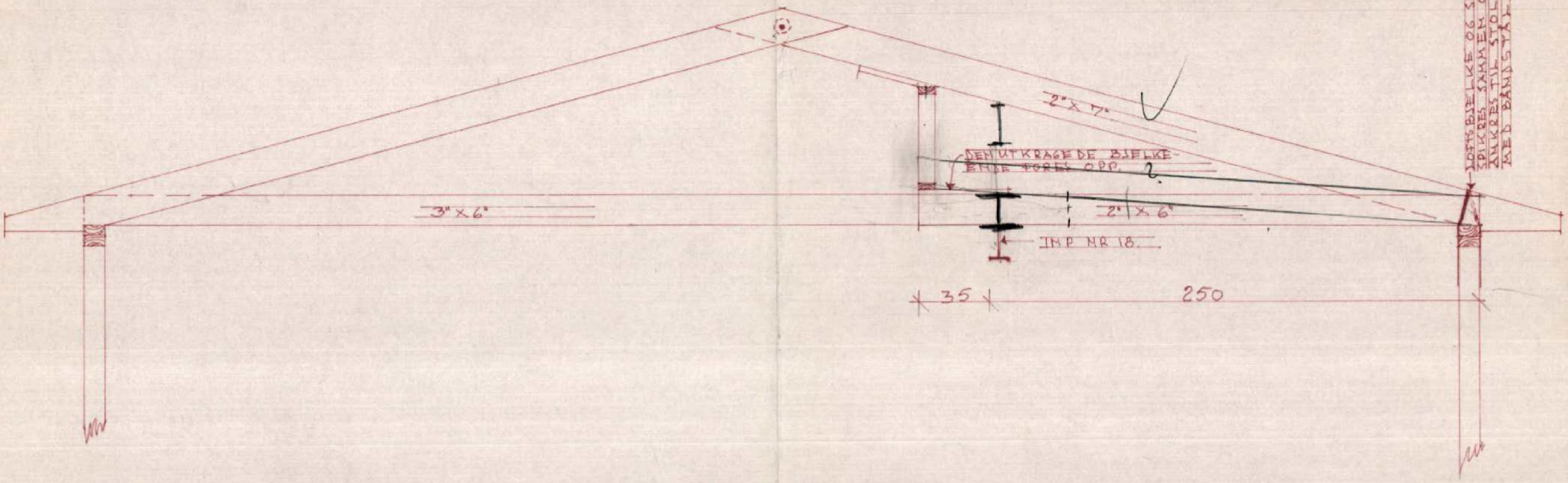
BYGGHERRE: Finn Brasethvik	Enebolig Grunnflate: 92 m² Leieareal: 85 m²	DATO: 4/10-62	M: 200
BYGGEKOMM.: Porsgrunn	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.: 27/2-63	MÅL: 1:100



BYGGHERRE: Finn Braseth rik	Enebolig. Grunnflate: 92 m² Leieareal: 85 m²	DATO: 4/10-82	M÷ 2002
BYGGEKOMM: Porsgrunn	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KOPI	M: 1:50


596
120
406
400
07. 10.
A.
1291
290
318
130
298
545
60
150
203
103 43
100 40
103 43
100 40
DISPONIBELT.
MAT.
80/190
HOBBYRØM.
ÅPNING.
110/190
20 CM. BETONG.
80/190
80/190
83/193
2 Ø 12 ØVERST I MUREN.
BRENSEL.
Vaskerom
TØRKEROM.
288
163
103 43
100 40
105
706
418
378
458
706
248
90 140
93 143
130 80
133 83
130 80
133 89
168
562
390,5
170,5
338
473
480
60
1291
A
KJELLERPLAN.
BYGGHERRE: Finn Brasethvik
Enebolig. Grunnflate: 92m² Leiareal: 85m²
DATO: 1/10-62
BYGGEKOMM: Porsgrunn
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
KORR:
M 1:50
2002

TAKVERK IFLG. NBI (27) 202.
LETT TAK.
TAKVINKEL 15°.



STATISK BEREGNING AV TAKKONSTR. O. STUE.

EGENVEKT + NYTTELAST AV LOFTSBJ. LAG: 100 · 3,5 · 3,35 = 1172,5 KG
" " AV LETT TAK 45 · 3,7 · 3,35 = 557,8 "
SNØLAST 150 · 3,5 · 3,35 = 1758,7 "
TOTAL VEKT PÅ JERNBJELKE: = 3489,0 KG

+egenv. bjelke.

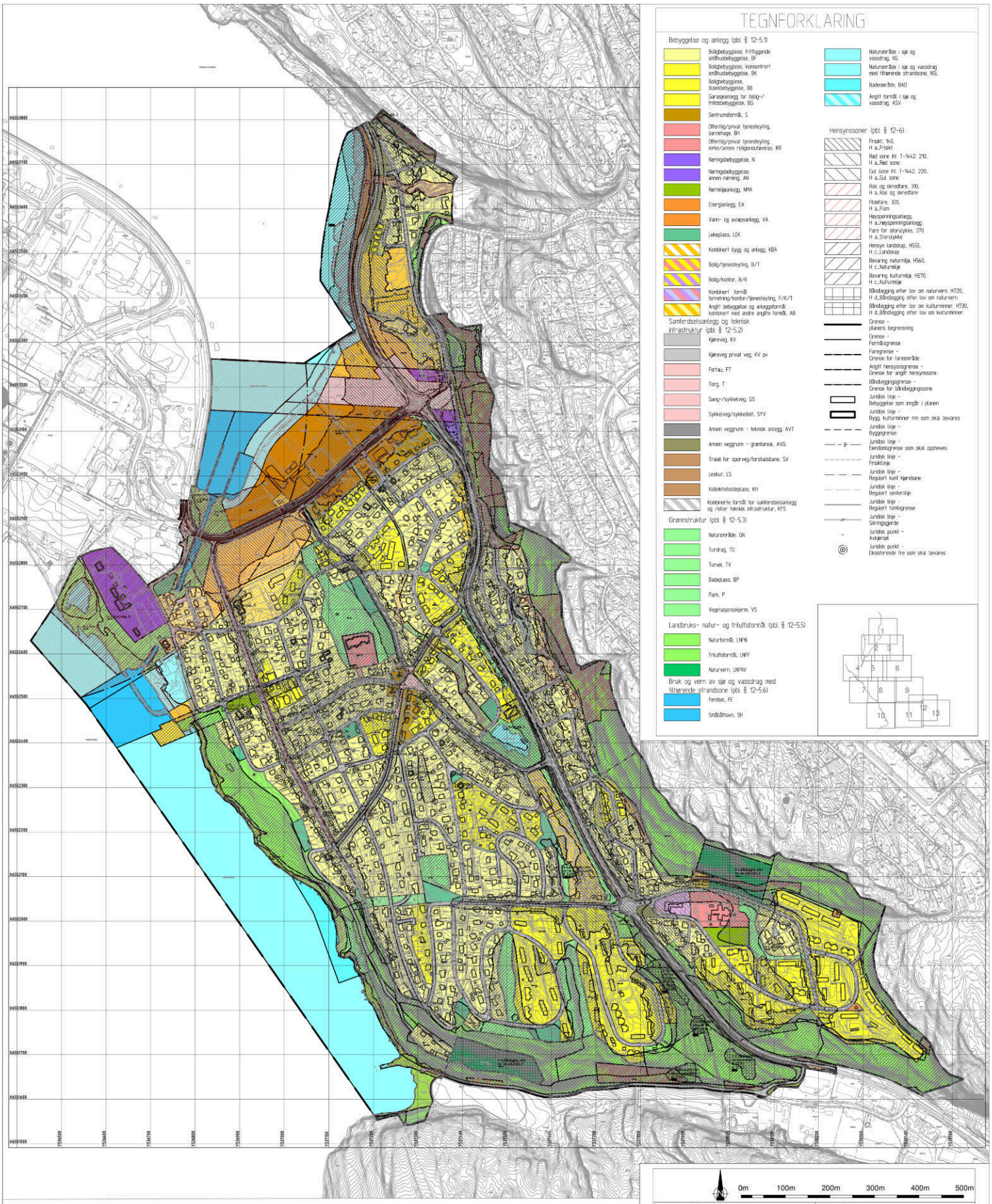
JERNBJELKE IFLG. STORMBULL[13] BJELKE FASIT: INP NR. 18.
VEKT PÅ HVER BJELKEENDE: $\frac{3,5 \cdot 6,5}{2} \cdot \frac{0,6}{3,35}$ = 414,1 KG): 414 KG.
NØDV. W: $W = \frac{414 \cdot 35}{145}$ = 170,5 CM³
MOTSTANDSMOMENT FOR 2"x6": $W = \frac{1}{6} \cdot BH^2 = \frac{1}{6} \cdot 5 \cdot 15,5^2 = 200$ CM³
VI BRUKER ALTSÅ 2"x6" LOFTSBJELKER SOM KRAGES UT, OG OPPTAR TAKTYNGDEN.

~~350~~ 525
166,5
1041 : ~~2,5~~ = 503,10

BYGNINGSVESENET
BYPLANKONTORET
MOTTATT 16. 11. 67
J.NR.

58-143

	MÅL =	TEGN. NR
	1 : 20.	
BYGGHERRE: FINN BRÅSETHVIK.	DATO	BL. NR.
BYGGEKOMMUNE: PORSGRUNN.	15-11-67	
UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST. Willy Solheim		



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5.1)

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5.2)

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

Grønnstruktur (pbl. § 12-5.3)

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

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

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

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

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

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- Frisikt, 140, H a_Frisikt
- Rød sone iht. T-1442, 210, H a_Rød sone
- Gul sone iht. T-1442, 220, H a_Gul sone
- Ras og skredfare, 310, H a_Ras og skredfare
- Flomfare, 320, H a_Flom
- Høyspenningsanlegg, H a_Høyspenningsanlegg
- Fare for stormflo, 370 H a_Stormflo
- Hensyn landskap, H550, H c_Landskap
- Bevaring naturmiljø, H560, H c_Naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø, H570, H c_Kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern, H720, H d_Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner, H730, H d_Båndlegging etter lov om kulturminner

- Grense - planens begrensning
- Grense - Formålsgrense
- Faregrense - Grense for fareområde
- Angitt hensynsgrense - Grense for angitt hensynssone
- Båndleggingsgrense - Grense for båndleggingssone
- Juridisk linje - Bebyggelse som inngår i planen
- Juridisk linje - Bygg, kulturminner mm som skal bevares
- Juridisk linje - Byggegrense
- Juridisk linje - Eiendomsgrense som skal oppheves
- Juridisk linje - Frisiktlinje
- Juridisk linje - Regulert kant kjørebane
- Juridisk linje - Regulert senterlinje
- Juridisk linje - Regulert fortaugrense
- Juridisk linje - Skinnegående
- Juridisk punkt - Avkjørsel
- Juridisk punkt - Eksisterende tre som skal bevares

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

REGULERINGSPLAN FOR
HERØYA
PlanID 422
i Porsgrunn kommune

PORSGRUNN KOMMUNE

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

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

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

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TELEMARK AVD. PORSGRUNN
POSTBOKS 1003 (NORDEA)
3905 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Marius Lundeberg Enger 103250126
Vår referanse: 3797834/26809366
Bestilling: C3 2025-07-29 (3) 67

Dato
29.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
501500	101	10.6.1966	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4001 PORSGRUNN	58	143	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/501500/101
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 09:31

Stemplet kr. 10.6.1966
med kr. 20,-.

10/6 Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 1500 1966.
Bamble sorenskriverl

Grunnseddel.

Grunneier — bortfester herved til

A/S RJUKANFOS

Fester (navn) — Født

ÅGE ELSTAD — 2.6.1924

Tomtens navn	G.nr:	B.nr.
Adrianlia A 7	58	143

Skyldmerk	Kommune	Tinglysingsdistrikt
	Porsgrunn (Eidanger)	Bamble

VILKÅR

1 **Oppsigelse**	Festet er uoppsigelig for begge parter.
2 **Grunnleie**	Årlig leie kr. 107,- | Betales med kr. | hver 1.12. | Første gang 1.12.1966. | Tiltredelse (dato) 1.12.1965. Den årlige avgift betales til grunneieren ved forfall ukrevet og uten løpedager. Etter hvert forfall 4½% p. a. i renter. Hvert 10. år kan hver av partene kreve festeavgiften forhøyet eller nedsatt i samme utstrekning som engrosprisindeksen har undergått forandring.
3 **Sikkerhet for grunnleien**	For avgiften med renter samt for utgifter som måtte bli dekket av grunneieren for festerens regning etter pkt. 5 nedenfor har grunneieren — foruten personlig krav mot festeren, inntil et beløp tilsvarende 3 års avgift første prioritets panterett i eiendommen samt i tilfelle ildsvåde i bygningenes assuransesum. Med hjemmel i denne panterett kan grunneieren når som helst avholde tvangsauksjon og derunder søke dekning for ovennevnte krav samt omkostninger. — Grunneieren har eventuelt også adgang til når som helst å tilbakeholde forfalne avgifter med renter samt utgifter som foran nevnt, i et hvilket som helst beløp (derunder lønn eller annen godtgjørelse) som han måtte bli festeren skyldig.
4 **Bebyggelse**	Bebyggelsen og alle planer og tegninger for denne må godkjennes av vedkommende myndigheter og skal dessuten også approberes av grunneieren, som tillike forbeholder seg tilsyn med bygget ved det av grunneieren anordnede byggetilsyn. Er tomten ikke bebygget således som prosjektert senest innen 3 år fra tiltredelsen, bortfaller festeretten, såfremt grunneieren måtte ønske det. Det samme gjelder i tilfelle av ildebrann, hvis gjenoppførelse ikke er skjedd innen 3 år fra branndagen.

1234b HK NS RS ES 4. 64

5	**Vedlikehold m. v.**	Festeren må holde tomten med hus og annet tilbehør så som gjerder, nødvendige kloakker etc. i ordentlig og forsvarlig stand. Grunneierens byggetilsyn har anledning til å foreta de nødvendige besiktigelser, og grunneieren kan — hvis festeren ikke oppfyller sine forpliktelser — for festerens regning selv foreta eller la utføre det nødvendige arbeid. Festeren er uten erstatning forpliktet til på grunneierens forlangende å tillate gravnings- og andre arbeider, som er nødvendige for reparasjon, utvidelse eller tilsyn med vann, kloakk, lysnett m. v. Hvis det ved slike arbeider forvoldes skade på eiendommen har festeren krav på en rimelig godtgjørelse for dette, dog ikke for skade på bygning, beplantning e. l. som er plasert i mindre avstand enn 2 m til hver side for tracé for offentlig kloakk, vannledning o. l. Eventuell tvist om godtgjørelsen avgjøres ved voldgift, jfr. pkt. 6. Trær på tomten forblir grunneierens eiendom og kan ikke fjernes uten grunneierens samtykke.
6	**Grunneierens forkjøpsrett**	Grunneieren har til enhver tid forkjøpsrett til eiendommen med alle påstående hus, mur- og naglefaste innretninger, og alt annet tilbehør til grunnen. Forkjøpsretten gjelder uansett til hvem eiendommen overdras og uansett om overdragelsen skjer frivillig eller ved tvangssalg. Den gjelder også ved overdragelse i forbindelse med konkurs eller skifte, men ikke ved overdragelse til festerens hustru eller barn på festerens dødsboskifte. Når grunneieren i henhold til foranstående har forkjøpsrett, kan gyldig overdragelse ikke finne sted før grunneieren har mottatt skriftlig underretning om overdragelsen og det deretter er gått seks uker, innen hvilken frist grunneieren må erklære overfor festeren om forkjøpsretten vil bli benyttet eller ikke. Når grunneieren gjør gjeldende sin forkjøpsrett har han i de første 10 år rett til å overta eiendommen for det beløp bygninger og annet tilbehør til enhver tid har kostet festeren, herunder medregnet verdien av eget arbeid ut over vanlig vedlikeholdsarbeid. Hvis det skulle oppstå meningsforskjell om størrelsen av beløpet, avgjøres dette av en voldgiftsrett bestående av 3 mann, hvorav hver av partene velger en, mens den tredje oppnevnes av fylkesmannen. Utgiftene ved voldgiftsretten bæres av den part som voldgiftsretten bestemmer.
7	**Festerens rett til bortleie m. m.**	Uten grunneierens samtykke har festeren ikke rett til: a) å bortleie husene eller noen del derav til andre enn arbeidstakere ved grunneierens bedrifter. Dog har festeren rett til å bortleie enkelte værelser til sine foreldre eller barn, b) å avhende, bortfeste eller overlate noen til benyttelse noen del av tomten eller innrømme noen rettighet over denne.
8	**Fordeling av utgifter**	Festeren svarer fra tiltredelsen alle skatter, avgifter og byrder, som til enhver tid måtte påhvile eiendommen, derunder eventuelle refusjonskrav i henhold til bygningslov eller -vedtekter, jfr. bygningslovens § 50. Utgifter til skylddeling, oppmåling og kartlegging av tomten bæres av grunneieren, mens utgiftene i forbindelse med erverv av konsesjon samt til stempel og tinglysing av grunnseddelen bæres av festeren.
9	**Verneting**	I tilfelle av søksmål vedtas som rette verneting i saken den rettskrets hvor eiendommen ligger.

10 **Grunneierens underskrift**	.....Heröya..... den .....26.5..... 19.66. AKTIESELSKABET RJUKANFOS iflg. spesialfullmakt H. Berentzen ..... Finn Rafn PE. TRo.

11 **Festerens underskrift**	Jeg tiltrer herved bestemmelsene i ovenstående grunnseddel med virkning for meg og mine rettsetterfølgere. .....Heröya..... den .....3.6..... 19.66. Åge Elstad ..... (underskrift)
12 **Vitne-påtegning**	Vi/jeg bekrefter at ...Åge Elstad..... (festerens navn) har underskrevet dette dokument i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år. Arne Haukedal ..... Ingrid Gulbrandsen .....

13

Grunneierens forkjøpsrett etter punkt 6 i nærværende grunnseddel skal ikke ha virkning overfor arvinger i rett opp- eller nedstigende linje, men dog ved videre overgang fra disse til andre enn den foregående arvelaters hustru eller arvinger i rett opp- eller nedstigende linje. Den aktuelle (siste) festers ektefelle skal imidlertid alltid være beskyttet, så lenge vedkommende bor i huset. Forkjøpsretten må bare utøves for å hindre at eiendommen går over til noen som ikke er ansatt ved bedriften unntatt de særlige tilfelle hvor det av hensyn til arbeidets organisasjon er ønskelig at eiendommen disponeres til fordel for folk som tilhører en bestemt gruppe av bedriftens arbeidstakere.

Festeren skal uten hinder av grunnseddelens punkt 7 a være berettiget til å bortleie enkeltrom i boligen til hvem han vil etter at 5 år er gått fra tinglysingen av nedenstående panthefte. Forutsetningen herfor er dog at han selv eller en som er ansatt i bedriften er hovedbeboer av boligen.

Påtegning

Med eldre enn ett års forfallen festeavgift og grunneierens forkjøpsrett vikes herved prioritet til fordel for lån fra

.....

Så lenge nevnte lån påhviler eiendommen, skal:

a) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

b) banken for tilfelle av festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

..... den ..... 19..

....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TELEMARK AVD. PORSGRUNN
POSTBOKS 1003 (NORDEA)
3905 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Marius Lundeberg Enger 103250126
Vår referanse: 3797835/26809371
Bestilling: C3 2025-07-29 (3) 66

Dato
29.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
957	101	26.1.1981	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4001 PORSGRUNN	58	143	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Gnr. 58. bnr. 143.

For tinglysingen kr. 10.-
Ført inn i dagboken ved
Bamble sorenskriveri
som nr. 1049 den 3 1 19
Ført inn i grb. bl.
personregisteret.
Heftelser anmerkes mot kr. 5.-
Anmerkes:

J. Johnson

BAMBLE SORENSKRIVEREMBETE BREVIK

Da tomten er innløst med kr. 9.948,-, kvitteres herved våre rettigheter som grunneier til avlysing, dog ikke forkjøpsretten i henhold til grunnseddelens pkt. 6, og ikke retten til de minerale forekomster, som vi forbeholder oss vederlagsfri rett til å utnytte ved gruvedrift. Hvis slik utnyttelse medfører fysisk skade på eller urimelig ulempe for eiendommen, har eieren rett til erstatning som fastsettes ved minnelig overenskomst eller skjønn.

Forkjøpsretten i henhold til grunnseddelens pkt. 6 blir stående ved makt til 1.12.1985, hvoretter den bortfaller og slettes som heftelse på eiendommen.

Porsgrunn, 9.1.1981

Norsk Hydro Produksjon a.s
iflg. spesialfullmakt

DAGBOKFØRT
26 JAN 81 00957
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggn. nr. 841/1336

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Buchasvei 14	Herøya		58	143	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	tilbygg til boligbus	23/1-86	dato 3/2-86	sak	7/86

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Finn Brastkvik	Buchasvei 14 Herøya	10385

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
—	—	—

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ole Thorsnes	Sivert Nilsens vei 31 Skien	20438

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Rekkverk på kjøredekk. Trapp må monteres
2. Kjellerrom må gjøres ferdig

Dette arbeid må være fullført innen 1/10-87

Porsgrunn den 1/10-86

O. Hansen
bygningssjef

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ Kontor Da 38 m²
- ☒ Trygd. La 20 "
- ☒ Rev. Bra 31 "

Ole
avd. ing.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08

PORSGRUNN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Storgt. 112 Tlf. 54 000

BRUKSTILLATELSE

Bolighus m/garasje på G.nr. 58 - B.nr. 143

behandlet av bygningssjefen 6.11.67 i henhold til delegasjonsinstruks,

kan godkjennes til innflytting.

Ferdigattest kan ikke utstedes før følgende arbeid er utført:

1) Terrassedør må være avstengt inntil terrassen er ferdig. (ca 50 cm med til lukning)
2) Avtrekk fra vaskerom.
3) Støping av kjellergulv samt endel puss av vegger
4) Hovedinngangstrapp.
5) Der må innsettes ventil oppe i garasjen.
Husnummerskilt må være montert.

Porsgrunn bygningsvesen, den 7.5.69.

Halvor Skreosen
bygn.avd.ing. Erik Dale

Sendt til eieren:
Finn Brasethvik, Grenlandsgt. 28, Porsgrunn.
byggm. Lars Rieber Stokke, Heistadhus, Heistad.
Kemnerkontoret. Ingeniørv.

Type 2.

Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 143	**Kommune:**	4001	Porsgrunn
Adresse:				
Veiadresse:	Buchas veg 14, gatenr 1590 3937 Porsgrunn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	504 9	Bakke Klevstrand/Herøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5100703 3005	Eidanger Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Adrianlia A 7	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.09.1962	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	827,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4001/58/143	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4001/58/143	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	16.04.2006	Berørt	4001/55/272	0,0
	Matrikkelført:	16.04.2008	Berørt	4001/55/353	0,0
			Berørt	4001/55/437	0,0
			Berørt	4001/58/1	0,0
			Berørt	4001/58/83	0,0
			Berørt	4001/58/86	0,0
			Berørt	4001/58/88	0,0
			Berørt	4001/58/96	0,0
			Berørt	4001/58/138	0,0
			Berørt	4001/58/139	0,0
			Berørt	4001/58/140	0,0
			Berørt	4001/58/141	0,0
			Berørt	4001/58/142	0,0
			Berørt	4001/58/143	0,0
			Berørt	4001/58/144	0,0
			Berørt	4001/58/145	0,0
			Berørt	4001/58/146	0,0
			Berørt	4001/58/147	0,0
			Berørt	4001/58/148	0,0
			Berørt	4001/58/149	0,0
			Berørt	4001/58/150	0,0
			Berørt	4001/58/151	0,0
			Berørt	4001/58/152	0,0
			Berørt	4001/58/153	0,0
			Berørt	4001/58/154	0,0
			Berørt	4001/58/155	0,0
			Berørt	4001/58/157	0,0
			Berørt	4001/58/207	0,0
			Berørt	4001/58/210	0,0
			Berørt	4001/58/211	0,0
			Berørt	4001/58/213	0,0
			Berørt	4001/58/382	0,0
			Berørt	4001/58/410	0,0
			Berørt	4001/403/2	0,0
Skylddeling	Forretning:	15.09.1962	Avgiver	4001/58/1	-829,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4001/58/143	829,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Buchas veg 14	Bolig	243,0	Kjøkken	7	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.11.1967
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	243,0	Igangset.till.:	19.04.1968
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	243,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	24.09.1969
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8411336			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			100,0		100,0				
H01	1		143,0		143,0				

Kulturminner:

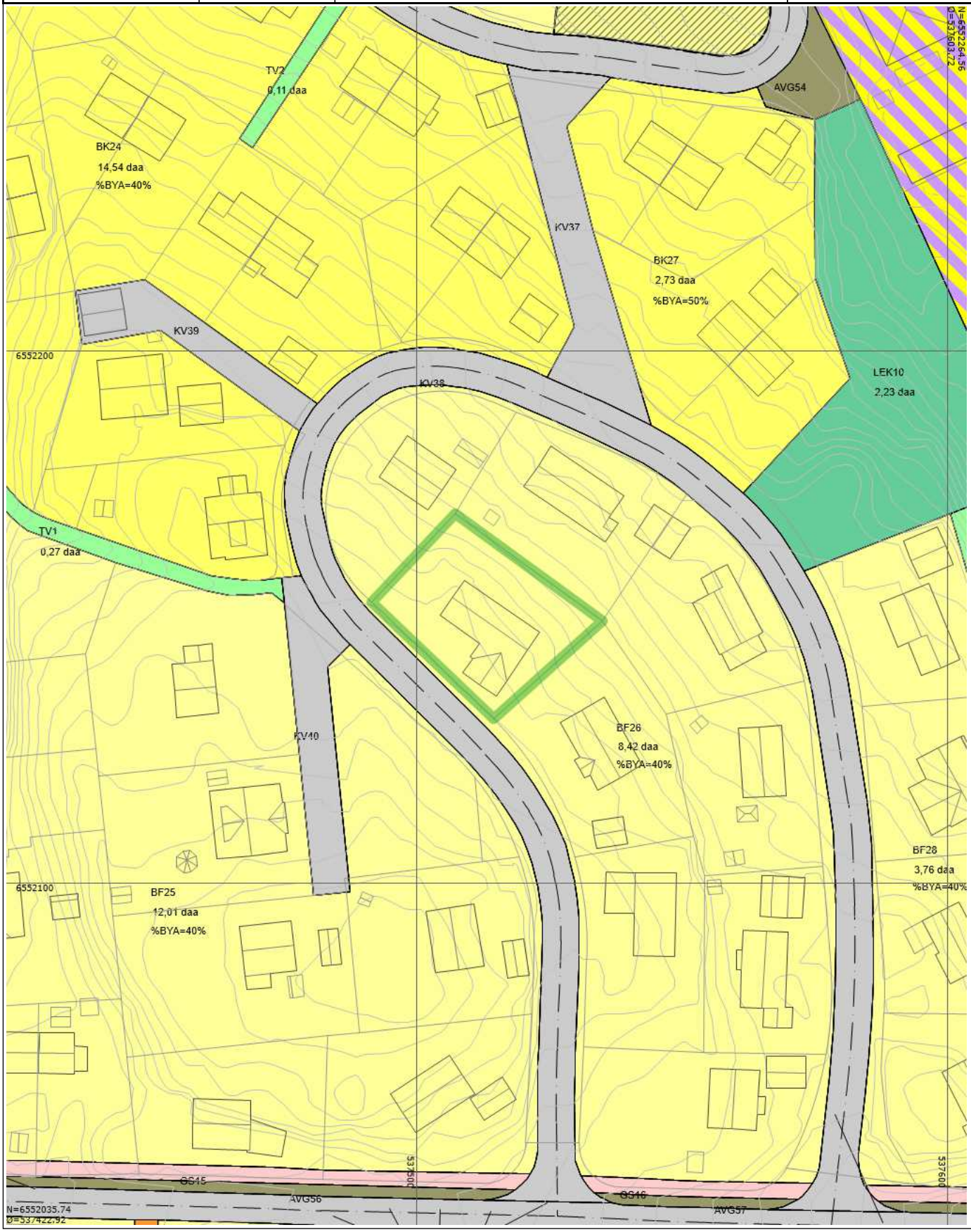
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 143	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Buchas veg 14 3937 PORSGRUNN			
Annen info:	Herøya			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

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

Kvikkleire - risiko

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

Buchas veg 14

Nabolaget Herøyaåsen/Bakke - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	17 min 1.6 km
International School Telemark (1-1... 201 elever, 10 klasser	23 min 1.9 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	5 min 2.7 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	7 min 4.3 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	8 min 5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 8.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrapeklev Linje M1, M1N, 84	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

BARNEHAGER

Skrapeklev barnehage (0-5 år) 78 barn	8 min 0.6 km
Tippen barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min 1.2 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	21 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Herøya	14 min
Kiwi Herøya	15 min

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

VARER/TJENESTER

Down Town	8 min
Vitusapotek Stridsklev	24 min
Porsgrunn Vinmonopol	9 min

SPORT

Hydrohallen	13 min
Hydro idrettsanlegg	14 min
MOVA Skjelsvik	6 min
Heistad Fysioterapi & Trening	7 min

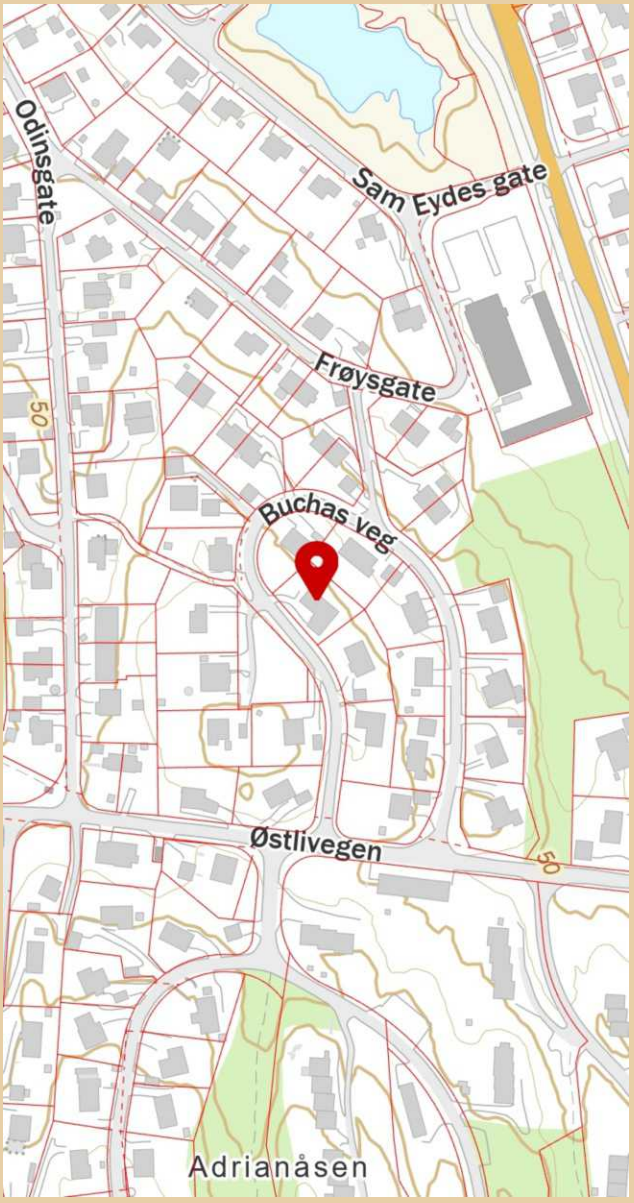
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Buchas veg 14

Nabolaget Herøyaåsen/Bakke - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	17 min 1.6 km
International School Telemark (1-1... 201 elever, 10 klasser	23 min 1.9 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	5 min 2.7 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	7 min 4.3 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	8 min 5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 8.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrapeklev Linje M1, M1N, 84	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

BARNEHAGER

Skrapeklev barnehage (0-5 år) 78 barn	8 min 0.6 km
Tippen barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min 1.2 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	21 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Herøya	14 min
Kiwi Herøya	15 min

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

VARER/TJENESTER

Down Town	8 min
Vitusapotek Stridsklev	24 min
Porsgrunn Vinmonopol	9 min

SPORT

Hydrohallen	13 min
Hydro idrettsanlegg	14 min
MOVA Skjelsvik	6 min
Heistad Fysioterapi & Trening	7 min

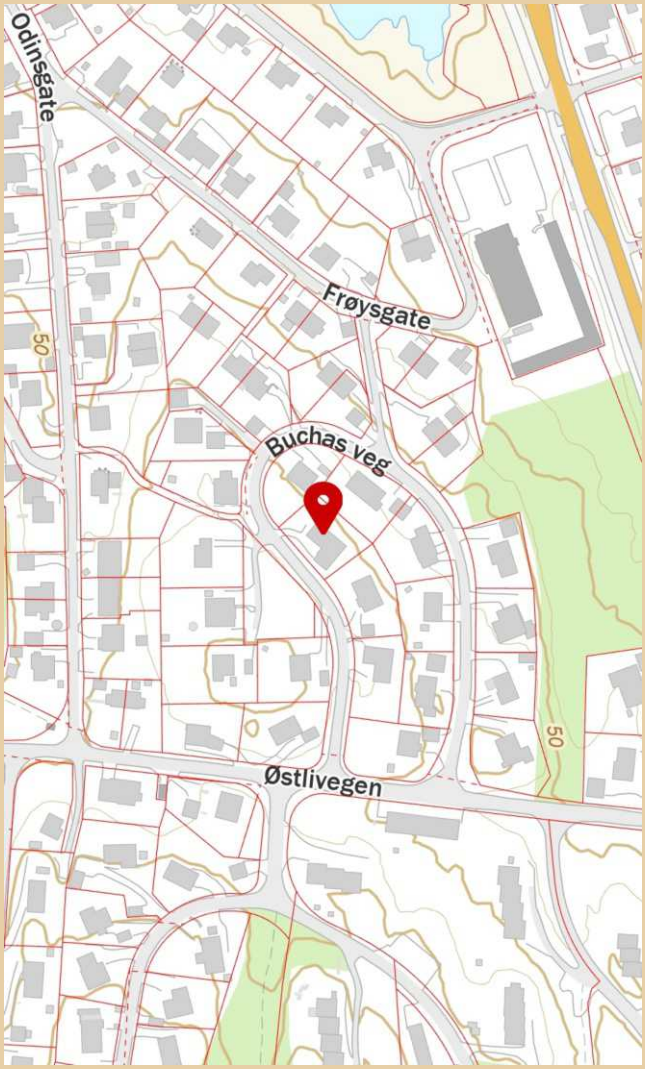
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Buchas veg 14

Nabolaget Herøyaåsen/Bakke - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	17 min 1.6 km
International School Telemark (1-10... 201 elever, 10 klasser	23 min 1.9 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	5 min 2.7 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	7 min 4.3 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	8 min 5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 8.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrapeklev Linje M1, M1N, 84	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

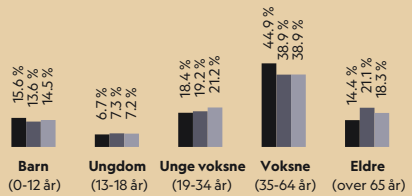
BARNEHAGER

Skrapeklev barnehage (0-5 år) 78 barn	8 min 0.6 km
Tippen barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min 1.2 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	21 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Herøya	14 min
Kiwi Herøya	15 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Hydrohallen	13 min
Hydro idrettsanlegg	14 min
MOVA Skjelsvik	6 min
Heistad Fysioterapi & Trening	7 min

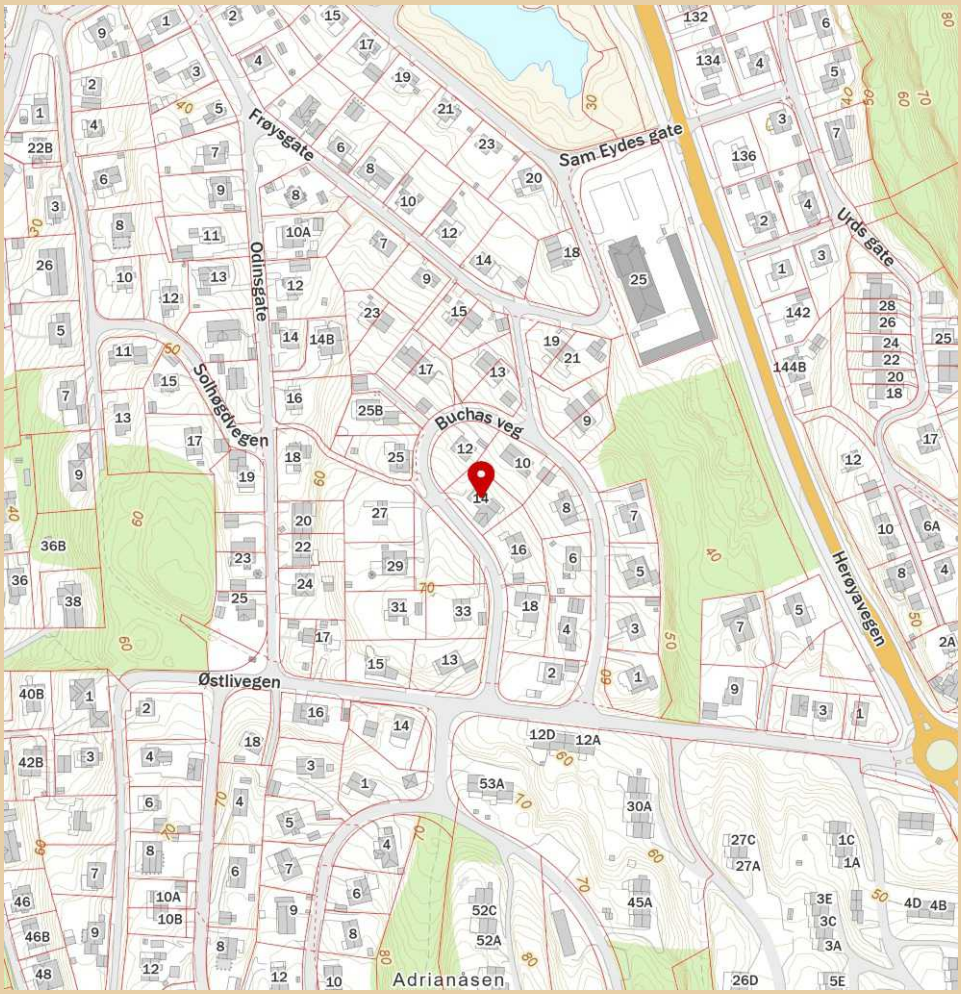
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Buchas veg 14, 3937 Porsgrunn
Gnr. 58, Bnr. 143, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250126

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

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

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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