

# Rindes veg 19

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

---

06

Velkommen til Rindes veg 19

---

08

Beliggenhet

---

90

Eiendommen

---

97

Tekniske dokumenter

---

## Rindes veg 19

Prisantydning	3 150 000
Omkostninger	100 000
Bruksareal	96,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	89,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	7,0 m <sup>2</sup>
TBA	20,0
Soverom	2
Etasje	1
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	266 m <sup>2</sup>
Byggeår	1890



## Kontakt vår megler



**Thomas Valderhaug**

Eiendomsmeglerfullmektig

+47 98 11 57 22

valderhaug@partners.no

& MEGLERHUSET  
PARTNERS

Telemark  
Storgata 112 3921 Porsgrunn



Velkommen til

## Rindes veg 19

Meglerhuset Telemark v/ Thomas Valderhaug har gleden av å vise frem Rindes veg 19, en sjelden og sjarmerende enebolig med vakker utsikt utover bryggekanalen. Innvendig har boligen et sjarmerende, historisk uttrykk med blant annet store vindusflater, synlige bjelker i taket og eldre tømmerkledning. Boligen ble vesentlig oppgradert i 2010, løpende vedlikeholdt siden med blant annet nytt bad i 2012, nytt tak i 2020, noe drenering i 2022 og ny ovn og pipe i 2024. Praktisk planløsning med alt på en flate, samtidig som man gjennom nesten hele boligen har utsikt til fjorden.

Idyllisk beliggenhet ved populære Setrebrygga i Brevik. Eiendommen ligger fint til i et veletablert boligområde, med nydelig utsikt rett ut mot Eidangerfjorden. I nærområdet finner du Dammane med flotte turområder, samt Frierstien. Kun 5 minutters kjøretur til Brotorvet kjøpesenter i Porsgrunn med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Kort vei til fergekai med ferge til bl.a Sandøya og Bjørkøya som også kan by på flotte turområder og bademuligheter.



## Beliggenhet

Idyllisk beliggenhet ved populære Setrebrygga i Brevik. Eiendommen ligger usjenert til i et veletablert boligområde, med nydelig utsikt rett ut mot Eidangerfjorden. Sjønære, maritime og idylliske omgivelser ved Breviksstrømmen. Med nærhet til alt hva en koselig sørlandsby kan tilby. Brevik med sine koselige butikker, daglivare, uterestauranter, spisesteder og ikke minst sjøen og skjærgården rett utenfor stuedøren, med badestrender båthavner og fantastiske friluftsmuligheter.

I nærområdet finner du Dammane med flotte turområder, samt Frierstien. Kun 5 minutters kjøretur til Brotorvet kjøpesenter i Porsgrunn med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Kort vei til fergekai med ferge til bl.a Sandøya og Bjørkøya som også kan by på flotte turområder og bademuligheter.



## Standard

Boligen holder en normal god standard, med større oppgraderinger i 2009-2012. Helfliset bad/vaskerom fra 2012 med varmekabler i gulv og opplegg til vaskemaskin, kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Overflater holder en fin standard, med stedvis eldre overflater. Synlige bjelker i stuetak, gammel tømmerkledning beholdt i deler av spisestue. Oppvarming via panelovner, ny peis fra 2024, elektriske varmekabler og varmepumpe fra 2019. Varmtvannstanken er på 200 liter. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Dobbel stålkum med ett grep blandebatteri. Flis på vegg under overskap. Opplegg og plass til oppvaskemaskin og komfyr, integrert kjøleskap. Mekanisk avtrekkhette er montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført til friluft i yttervegg.

### Bad:

Bad/vaskerom fra 2012 med flis på gulv. Flis på vegger og plater på innvendig tak. Rommet er innredet med servantskap, wc og dusjnise med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Rommet er mekanisk ventilert

Gulv med overflater av flis, parkett, furubord og laminat. Vegger av panel og laft. Innvendig tak med panel og mdf-panel.

# Innhold

Første etasje:  
Inneholder vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom,  
bad/vaskerom, trapperom, gang og bod.

Boligen har kjeller og loft som gir gode  
oppbevaringsmuligheter. Det er også et drivhus på tomta.

BRA 96,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 89,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 7,0 m<sup>2</sup>

TBA 20,0 m<sup>2</sup>





























SHARA HUGHES LOUISIANA



















































# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 96,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 89,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 7,0 m<sup>2</sup>

Første etasje:

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

Inneholder vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, trapperom, gang og bod.

BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

Inneholder drivhus

TBA: 20 m<sup>2</sup>

Hems og rom i kjeller er ikke målbart da høyde i rom er under 1,9 m.

Inngangsparti på 20 m<sup>2</sup> er medtatt i arealutregning som Åpent areal TBA

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Standard

Boligen holder en normal god standard, med større oppgraderinger i 2009-2012. Helfliset bad/vaskerom fra 2012 med varmekabler i gulv og opplegg til vaskemaskin, kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Overflater holder en fin standard, med stedvis eldre overflater. Synlige bjelker i stuetak, gammel tømmerkledning beholdt i deler av spisestue. Oppvarming via panelovner, ny peis fra 2024, elektriske varmekabler og varmepumpe fra 2019. Varmtvannstanken er på 200 liter. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Dobbel stålkum med ett grep blandebatteri. Flis på vegg under overskap. Opplegg og plass til oppvaskemaskin og komfyr, integrert kjøleskap. Mekanisk avtrekkskappe er montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført til friluft i yttervegg.

Bad:

Bad/vaskerom fra 2012 med flis på gulv. Flis på vegger og plater på innvendig tak. Rommet er innredet med servantskap, wc og dusjnise med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Rommet er mekanisk ventilert

Gulv med overflater av flis, parkett, furubord og laminat. Vegger av panel og laft. Innvendig tak med panel og mdf-panel.

## Oppussing

Oppgraderinger siden 2024:

- Montert 3 nye panelovener
- Nytt piperør
- Ny brannmur i stue og gang
- Ny peisovn
- Lagt opp til flere el-punkter via elektriker
- Nytt dusjopplegg
- Flyttet varmepumpe til entré
- Malt tak / kjøkken
- Slammet grunnmur
- Malt mur (mot nabo)
- Malt sørsiden utvendig

## Adkomst

Fra Porsgrunn sentrum: Kjør sørover på fv. 36 frem til Skjelsvik. Ta til høyre inn på Breviksveien, og følg veien ca 12 km. Ta til venstre inn setrevegen og følg veien. Ta til venstre til Rindes veg, og følg frem til Setrebrygga. Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Nåværende eier har benyttet området på nedsiden av boligen mot vannet til parkering. Dette arealet eies av Porsgrunn kommune. Eiendommen Rindes Veg 19 har tinglyst adkomstrett over tomtten (gnr. 82, bnr. 382).

## Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja

- 2025, Montert nytt dusjopplegg- Faglært
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja
- 2024, Pusset mur- Faglært
- 2026, Malt yttervegg mot nord, malt grunnmur- Ufaglært
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom

under bakken? Ja

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja

- Beskriv omfanget: Se rapportutkast om krypkjeller.
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
- 2024, Flyttet varmepumpe fra stue til gangen, montert flere stikkontakter i gang, stue- Faglært
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja
- 2024, Ny varmtvannstank- Faglært
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja
- Beskriv feilen eller endringen: Nytt piperør installert, ny murpuss ved ildsted, gang, 2. etg., ny peisovn installert

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

#### Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Krypkjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Tomteforhold > Terrengforhold

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

#### Byggemåte

Skrånet tomt opparbeidet med plen, beplantning og belegningsstein. Grunnmur av gråsteinsmur, betong. Tilbygg med Thermomur. Ingen drenering da boligen er direkte fundamentert på fjell. Det er kryprom under bolig. Kryprom med fritt eksponerte grunnmur og fjell. Det er ikke utført hulltaking da grunnmur er fritt eksponert men det er utført fuktmåling i tak (stubbelloft). Takteking med betongstein med undertaksduk, sløyfer og lekter fra 2020. Stålplate tak på deler av byg fra 2009. Pannebord og vindskibord i malt utførelse. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra 2020 og 2009. Pipehatt over tak. Taknedløp dels ført til rør i grunn og dels terreng. Takkonstruksjon med form av saltak med åser. Taket er dels isolert i horisontalt på kaldtloft og dels i skråtak. Yttervegg består av tømmerlaft med innvendig panel og utvendig kledningsbord. Tilbygg med bindingsverk (Stendere med isolasjon i hulrom). Utvendig kledning består av stående panelkledning av ulik alder. Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm fra 2010-2012. Vindu i krypkjeller fra 1920-tallet og loftsvinduet fra 1988. 2 stykk ytterdør i malt utførelse med isolerglass fra ca år 2000. Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater/tregulv med gulvoverflate. Ved enkle målinger i rommet ble det målt over 30 mm høydeforskjell i stue. Teglsteins pipe beslått med pipehatt over tak. Innvendig er pipestokk rehabilitert med nytt innerrør i 2024. Innvendig pipe tilkoblet peisovn i stue.

Det er utarbeidet en boligsalgsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapportens sammendrag fremkommer det som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på. Rapporten tar i hovedsak for seg leilighetens innvendige forhold da det utvendige er borettslagets ansvar. Boligsalgsrapporten følger vedlagt. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

#### Tomt

Eiet tomt på ca. 266 m<sup>2</sup>.

Hagen er pent opparbeidet med plen, rosebusker og frodig beplantning. Inngangspartiet er steinlagt og usjenert med god plass til utemøblement. En gangsti og trapp fører ned til bryggeanlegget. I hagen er det etablert et trivelig drivhus på ca. 7 m<sup>2</sup>.

Deler av tilbygget entrè/soverom er oppført/opparbeidet utenfor eiendommens tomtegrenser. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette fra eier av naboeiendommen, gnr 82, bnr 51. Selger har ikke mottatt noen henvendelser eller pålegg fra eier av naboeiendommen eller fra offentlige myndigheter.

Kjøper må likevel påregne at det kan komme krav eller pålegg om fjerning, tilbakestillelse e.l. og overtar alt ansvar og risiko for dette. Se vedlagte situasjonskart.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger igangsettingstillatelse for fasadeedringer datert 06.01.2010.

#### Adgang til utleie

Det finnes bare en bruksenhet i boligen.

#### Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming via panelovner, ny peis fra 2024, elektriske varmekabler og varmepumpe fra 2019.

Energikarakter: G - Rød

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 150 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

78 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 250 000,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2026 er stipulert til Kr. 14 868,-. Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp, feiing og renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere

etter forbruk, og fra en termin til en annen.

#### Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 578 437,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 313 748,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 12898872.

#### Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende & byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og Flomfare.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Ifølge tinglyst rettighet fra 22.03.1977 skal nåværende gangforbindelse til eiendommen ikke avskjæres. Eiendommen tjener som adkomst til naboeiendom.

Kopi av tinglyst rettighet er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Erklæring/avtale  
Tinglyst 18. mars 1994  
Dagboknummer 4227  
4001-82/50/0/0

Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse iflg. skjøte  
Tinglyst 22. mars 1977  
Dagboknummer 3931  
4001-82/50/0/0

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

#### Bevaringsverdig

Sefrakregistrert: Ja. (alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

Boligen er registrert i SEFRAK-registerert. Det vil si bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven. I enkelte kommuner og fylker (f.eks. Finnmark) er grensen for registrering satt lenger inn på 1900-tallet. Utover det som er nevnt under 'formål' knytter det seg ingen spesielle restriksjoner til det at en bygning er SEFRAK-registrert. Mange av dem vil likevel kunne ha lokal eller regional verneverdi, og det vil som regel være lurt å kontakte regional kulturminne-myndighet også i de tilfellene der bygningen ikke er formelt meldepliktig.

#### Boplikt

Eiendommen har boplikt. Kjøper trenger ikke søke konsesjon, men må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan

være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

#### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

#### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

#### Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det

informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til

gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er

på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Telemark sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Finansiering**

Vi samarbeider med Sparebanken DIN Telemark som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og

med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### **Eier**

Marit Laland.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Rindes veg 19. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 82, bnr. 50 i Porsgrunn.

Vårt oppdragsnummer er 90260101.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,600 % av salgssummen inkl. mva (minimum 42 500 inkl. mva)

Provisjon av salgssum: kr. 50 400,-  
Markedspakke: kr. 14 900,-  
Tilrettelegging: kr. 12 500,-  
Visninger/overtagelse pr. stk: kr. 2 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Per Arne Helland / +47 45 23 08 63 / helland@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 86 B, 3921 PORSGRUNN. Org. nr. 924949449.

# Tekniske dokumenter

## Rindes veg 19

Nabolaget Sætre - vurdert av 14 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene  
Bra 66/100

### Offentlig transport

🚶 Cochsgate Linje P8	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	19 min 🚶 14.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	40 min 🚶

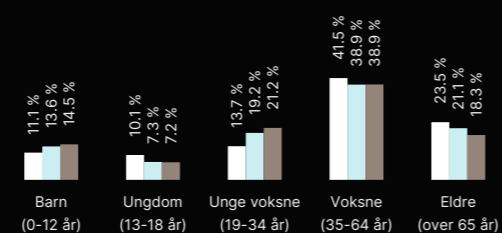
### Skoler

Brevik oppvekstsenter (1-7 kl.) 143 elever, 11 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 340 elever, 27 klasser	7 min 🚶 4.2 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 26 klasser	13 min 🚶 8.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	8 min 🚶 4.2 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	8 min 🚶 5.2 km

### Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Kulturhusbryggen	8 min 🚶
🔌 Recharge Øya Brevik	13 min 🚶

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Sætre	616	277
■ Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
■ Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Brevik oppvekstsenter (1-5 år) 68 barn	9 min 🚶 0.7 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehag... 53 barn	6 min 🚶 3.2 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 🚶 3.4 km

### Dagligvare

Joker Brevik Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.6 km
Kiwi Heistad PostNord	4 min 🚶 2.6 km



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



# Tilstandsrapport

📍 Rindes veg 19, 3950 BREVIK

🏠 PORSGRUNN kommune

# gnr. 82, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 20349-1839

Eiendomsverdi ref nr: QT9659

Autorisert foretak: BTE AS



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## BTE AS

BTE AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn. Selskapet er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- \*Landbruk.
- \*Skjønn
- \*Næring.
- \*Skade.
- \*Bolig
- \*Energirådgivning



Rapportansvarlig

Are Bjørkheim

Uavhengig Takstingeniør

are@takstforum-telemark.no

918 58 552



Norsk takst

Rindes veg 19, 3950 BREVIK  
Gnr 82 - Bnr 50  
4001 PORSGRUNN

BTE AS  
Schaanings gate 10  
3714 SKIEN



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekst, 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 20349-1839

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 3 av 24

Oppdragsnr.: 20349-1839

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 2 av 24

## 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i Brevik.

Bolig oppført i 1890 og tilbygget i 1960, 1990 og modernisert i 2009-2012.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

#### TEGNINGER:

Det foreligger kun tegninger fra fasadeendring i 2009.

Inngangsparti og

fasadeendring (vindu) er ikke omsøkt.

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er

godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere

hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesakskontor.

Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via

vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

#### FERDIGATTEST:

Det foreligger ikke ferdigattest. Ved vedtakelsen av ny plan-

og bygningslov i 2008 ble det et økt fokus på at det skal

foreligge ferdigattest for samtlige nye bygg. For eldre bygg

foreligger det ofte ikke ferdigattest eller kun midlertidig

brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for

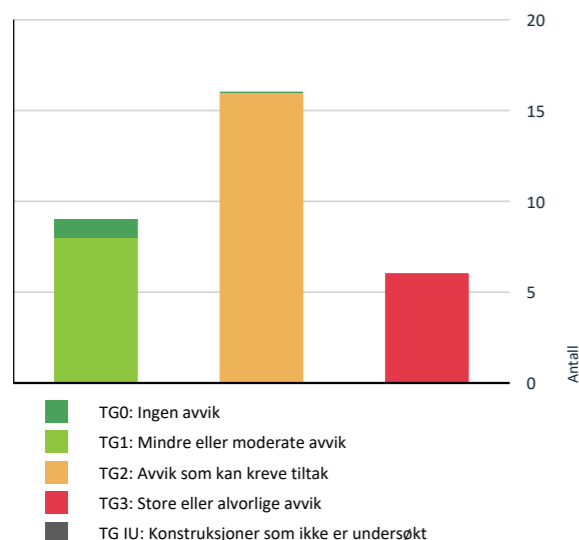
tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er

omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være

ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

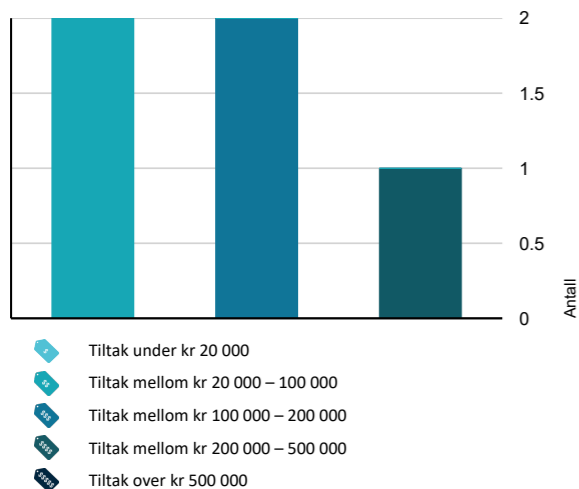
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks, retningslinjer og NS 3600. Befaringen er gjennomført som en nivå 1-kontroll, basert på visuell besiktigelse av lett tilgjengelige bygningsdeler uten inngrep. Takstmannen er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på eiendommens verdi enn det som fremgår av rapporten. Befaring av eiendommen er foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er ikke foretatt kontroll av offentlig godkjenning, bruksendringer eller lovlighet utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon og det som er synlig ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, skyldes dette at forholdet ikke har latt seg avklare innenfor rammene av en visuell kontroll. Endret bruk, belastning, manglende vedlikehold eller normal slitasje over tid kan avdekke skjulte feil og mangler som ikke er synlige på befaringstidspunktet.

Vær- og årstidsforhold kan ha begrenset muligheten for å inspisere enkelte bygningsdeler. Datagrunnlaget er basert på opplysninger fra hjemmelshaver og eksterne leverandører. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller beheftet med feil. Takstmannen har ikke ansvar for feil eller mangler som skyldes uriktige eller mangelfulle opplysninger fra disse kildene. Arealer er målt med lasermåler. Fuktspøk er utført med Protimeter, samt vurderinger basert på sansbare inntrykk.

Takstmannen foretar ikke kontroll av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, ventilasjonsanlegg, ildsteder, piper eller andre spesialfag, og vurderer ikke funksjon eller forskriftsmessighet for slike installasjoner utover det som kan konstateres ved visuelle observasjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.

Rapporten gir uttrykk for bygningens tilstand på befaringstidspunktet og kan ikke anses som en garanti for fremtidig tilstand, funksjon eller levetid.

Om kjøpers undersøkelsesplikt  
Kjøper har plikt til å sette seg inn i og forstå innholdet i dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med kjøp av burt bolig. Rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er umiddelbart forståelige for alle. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen for nødvendig avklaring før kjøp. Dersom det er ønskelig med utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 eller nivå 3), kan dette bestilles som et tillegg. En nivå 1-kontroll gir begrenset informasjon, og det kan være vanskelig eller umulig å fastslå enkelte bygningsdeler faktiske tilstand uten destruktive inngrep eller bruk av avanserte tekniske hjelpemidler. Dersom det i rapporten er angitt risikokonstruksjoner eller anbefalt videre undersøkelser, må dette tas på alvor.

Om selgers opplysningsplikt  
Det gjøres særskilt oppmerksom på selgers ansvar etter lov om avhending av fast eiendom. Selger plikter å gi alle opplysninger om forhold som kan ha betydning for kjøper, også forhold selger ikke nødvendigvis kjenner til. Selger plikter å lese gjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også der oppdragsgiver benytter eiendomsmegler.

Rapporten er utarbeidet for angitt formål og oppdragsgiver. Tredjeperson skal ikke basere sine beslutninger på rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og eventuelle tilleggsundersøkelser.

## Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten fritar ikke eier eller kjøper for ansvar knyttet til løpende tilsyn, vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de enkelte bygningsdeler er det redegjort for utførte oppgraderinger og registrerte svakheter. Beregning av markedsverdi er basert på forhold beskrevet i rapporten, herunder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I dette fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1890

**Kommentar**  
Opplysning fra tidligere salg.

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**  
Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

**Vedlikehold**  
Eldre bolig som fremstår oppgradert i 2010-2012.

### Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
1960	Tilbygg	Tilbygg nord
1990	Tilbygg	Inngangsparti og soverom
2009	Modernisering/fa sadeendring	Bolig oppgradert i 2009-2012

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking med betongstein med undertaksduk, sløyfer og lekter fra 2020. Stålpate tak på deler av byg fra 2009. Pannebord og vindskibord i malt utførelse. Tak er inspisert med drone og fra takfot.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takplater og undertak er ikke dokumentert og undertak er ikke mulig å undersøke. Deler av takflate har takvinkel under 15 grader. Takplater under 15 grader krever helseviset undertak. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og manglende tetthet kan medføre at slagregn trenger inn på kaldtloft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må regne med regelmessig undersøkelser av takteking og kaldtloft på vår og høst som følge av ukjent oppbygging av stålpaltetak.



Taktekking

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra 2020 og 2009. Pipehatt over tak. Taknedløp dels ført til rør i grunn og dels terreng.. Stigetrinn etablert til pipe.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
2. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp på østside av bolig. Manglende bortledning av vann kan gi bygningsskader på underliggende deler av bolig.
3. Vindskibord med begynnende råte.
4. Renner med nedbøyning som følge av isdannelse. Årsaken er snøsmelt på tak som følge av for svak ventilering av takflate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Det er ikke krav til oppføring av snøfangere.
2. Ny eier bør lede vann fra nedløp bort fra grunnmur.
3. Vindskibord bør vedlikeholdes eller skiftes.
4. Økt ventilering av takflate kreves for å unngå snøsmelting på takflate.



Nedbøyning i takrenne og begynnende råte i vindski

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

#### YTTERVEGG.

Yttervegg består av tømmerlaft med innvendig panel og utvendig kledningsbord. Tilbygg med bindingsverk (Stendere med isolasjon i hulrom).

#### UTVENDIG KOMPLEMENTERING.

Utvendig kledning består av stående panelkledning av ulike alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Kledning på sørside fremstår med sprekker og slitasje.
2. Erfaringsmessig vil skjult laftetømmer ha høy skadefrekvens, skader forekomme ofte rundt vinduer/dører og knutepunkt.
4. Yttervegg er svakt ventilert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet. Avvik kan medføre økt varmetap og energibruk, fukt og kondensproblemer og materielle skader fra gnagere.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Ny eier bør regne med vedlikehold og utskiftninger av bordkledning med slitasje.
2. Når laftetømmer er kledd inn og ikke kan inspiseres visuelt, øker risikoen for skjulte konstruksjonsskader og skjelheter.
3. Ønsker man dagens krav til isolering, ventilering og tetthet krever yttervegg oppgradering.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon med form av saltak med åser. Taket er dels isolert i horisontalt på kaldtloft og dels i skråtak. Kaldtloft med tilgang via trapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Isolasjonen er gammel og slitt. Dette vil medføre varmetap i boligen. Ny eier bør regne med utskiftninger av isolasjon eller eventuelt tilleggsisolere.
2. Det er påvist misfarging og fuktmerker på loft. Det ble ikke målt unormal fuktighet og anses å stamme fra før omlegging av takteking.
3. Deler av takkonstruksjonen er isolert med panel i skråtak. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det tegn til lekkasje. Ved utvendig besiktigelse finnes ingen synlig ventilering. Som følge av manglende ventilering vil snø kunne smelte på takflate og deretter fryse til is i renner og nedløp. REf punkt "Nedløp og beslag"
4. Registrert flyvehull i form av skadedyr i konstruksjonen. Omfang og synlig spor medfører at det vil være tilrådelig med kontroll av skadedyrsfirma.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følgende tiltak i prioritert rekkefølge anbefales for å øke ventilering av kaldtloft:

- 1 -Luftespalte mot gesims bør åpnes/økes for maksimal lufting. Dette kan gjøres ved å føre lekter ned mot gesimskasse. Da vil man øke luftespalteåpningen og dermed økt ventilering.
- 2 - Etablere luftelyrer på tak for økt ventilering.
- 3 -Loftavfukter kan installeres og gir erfaringsmessig god effekt.

Ønsker man dagens krav til isolering, ventilering og tetthet krever takkonstruksjon oppgradering.

# Tilstandsrapport

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm fra 2010-2012. Vindu i krypkjeller fra 1920-tallet og loftsvinduet fra 1988.

**Årstall:** 1890

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. 2 stykk vinduer på baksida av bolig mangler vannbrettbeslag. Vannbrett av tre uten beslag er et svakt punkt i ytterveggen. Konsekvensene er økt risiko for fuktskader, råte og redusert brukstid på både vannbrettet og veggen. Beslag fungerer som en kritisk beskyttelse mot vanninntrengning, og uten dette må man regne med hyppigere vedlikehold og større risiko for skader.
2. Vindu i krypkjeller og loftsvinduet med sprekker i karm og ramme og datidens vindu vil ha svak isoleringsevne.
3. Trekkspillvindu på soverom med råte i utvendig belistning og sprosser mangler på vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Vannbrettbeslag på vindu bør etableres men vindu som mangler er på baksida av bolig og i le av vær og vind.
2. Ny eier bør regne med å skifte vinduer i krypkjeller og loftsvinduet på sikt.
3. Vindusbelistning med råte bør skiftes.



Råte i utvendig belistning



Vinduer uten beslag

### Dører

#### Beskrivelse

2 stykk ytterdør i malt utførelse med isolerglass fra ca år 2000.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Dør i krypkjeller er blendet på innside og er ikke i bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør som er blendet er tidligere benyttet for tilkomst til bolig via trapp i bod.



Dør er ikke i bruk

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

OVERFLATER PÅ INNVEDIG TAK.  
Beskrivelse: Panel og mdf-panel.

OVERFLATER PÅ INNVEDIG GULV.  
Beskrivelse: Flis, parkett, furubord og laminat.

OVERFLATER PÅ INNVEDIG VEGG.  
Beskrivelse: Panel og laft.

OVERFLATER GENERELT.  
Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen dersom selger ikke har opplyst om noen spesielle skjulte forhold.

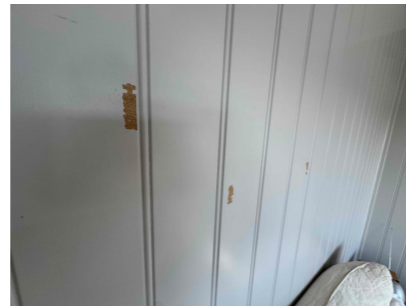
#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Innvendig overflater har riper, sår, skader og opphengshull. Dette er i utgangspunktet et kosmetisk avvik men vedlikehold vil forlenge brukstiden og redusere ytterlig utvikling.
- 2. Heltre gulv montert på bjelkelag. Gulvbord oppsprukket i lengdeskjøter. Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtrede på vinterstid.
- 3. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Ny eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.
2. Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtrede på vinterstid.
2. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv på nytt før nytt montering av nytt gulv.



Sår i veggoverflate

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

1. etasje  
Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater/tregulv med gulvoverflate.  
Ved enkle målinger i rommet ble det målt over 30 mm høydeforskjell i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Skjevheter i stue

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Teglsteins pipe beslått med pipehatt over tak.  
Innvendig er pipestokk rehabilitert med nytt innerrør i 2024.  
Innvendig pipe tilkoblet peisovn i stue.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

### TG 3 Krypkjeller

#### Beskrivelse

Det er kryprom under bolig. Kryprom med fritt eksponerte grunnmur og fjell. Det er ikke utført hulltaking da grunnmur er fritt eksponert men det er utført fuktmåling i tak (stubbleloft).

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling utført av takstmann

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble målt unormale (25,8 Vekt%) fuktverdier i stubbeloft under befaringdagen. Registrert symptomer på høy relativ luftfuktighet i kryprom over tid som blant annet forringelse i trevirke. Fuktmålinger utført i synlig trevirke, fuktmålinger kan variere med årstiden. Fuktverdien som ble målt under befaringdagen er av en slik verdi at vedvarende fuktbelastning kan medføre skader i trevirke. Dampspærre er ikke etablert mot grunn og det anbefales som ett minimumstiltak å legge plast til grunn. Det er i punktet under beskrevet øvrig tiltak dersom etablering av dampspærre ikke gir tilstrekkelig effekt.

#### Konsekvens/tiltak

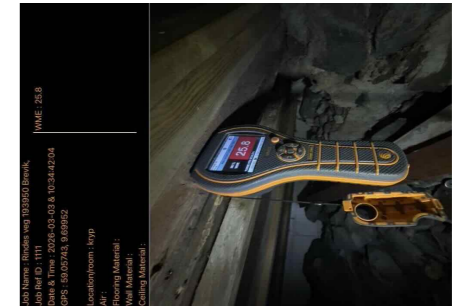
- Tiltak:
- 4 mulige tiltak for å motvirke kondens og fukt fra grunn i prioritert rekkefølge.

1. Plast mot grunn vil redusere kondens og fuktproblematikk fra grunn sommer og vinter.
2. Installasjon av krypromsavfukter kan vurderes montert og gir erfaringsmessig god effekt.
3. Utvendig terrengfall må lede overvann og takvann bort fra grunnmur.
4. Skifte av drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Krypkjeller



Fuktmåling med fuktighet

### TG 3 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendig 90 graders trapp i malt utførelse.

Rekkverk mangler.  
Åpninger målt til 00 cm.  
Bredde målt til 56 cm.  
Innvendig fri høyde ok.  
Håndløper mangler på en side.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Trappen mangler rekkverk og håndløper.
- 2. Sterk stigningsvinkel på trapp som ikke oppfyller anbefalt bredde på inntrinn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 1. Manglende rekkverk kan føre til fare for fallulykker. Ny eier må montere rekkverk for å lukke avvik. Ny eier må montere rekkverk.
- 2. Det er ikke krav om utbedring av trapp opp til dagens krav. Dagens krav til inntrinn bør være minimum 25 cm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp uten rekkverk

### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innerdører med malt dørbord med terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørbord til soverom går på karm.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Ny eier bør regne med justering av dørbled.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2012.  
Baderomsgulv med flis på gulv.  
Flis på vegger og plater på innvendig tak.  
Rommet er innredet med servantskap, wc og dusjnise med glassdører.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Rommet er mekanisk ventilert.  
Baderom uten dokumentasjon.  
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad/vaskerom

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Baderommet har flis på vegg og plater på innvendig tak.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Veggflis med opphengshull i våtsone. Opphengshull er benyttet for innfesting av tidligere innredning.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Ny eier bør tette opphengshull da disse er lokalisert i våtsone.



Opphengshull i våtsone

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Baderomsgulv med flis på gulv.  
Gulv har fall til sluk.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

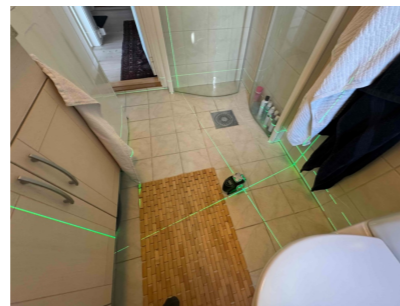
#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet har svakt fall mot sluk, men fallforholdet er ikke tilstrekkelig. Dette kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk.

#### Konsekvens/tiltak

Baderomsgulv vil fungere med manglende fallforhold men vann kan bli stående på flis etter bruk og fallforhold bør endres ved fremtidig rehabilitering av bad.



Fallforhold er ikke tilstrekkelig

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i gulv med membran med ukjent utførelse og ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

# Tilstandsrapport

1. Det foreligger ikke dokumentasjon og utførelse av membran er ukjent. Det som er synlig fremstår utført med membranmansjetter til sluk og rørgjennomføringer men alle forhold rundt membran lar seg ikke vurdere.  
2. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

1. Membran kan ha svakheter som ikke lar seg kontrollere som følge av manglende dokumentasjon.  
2. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, og tidspunktet for når dette er nødvendig nærmer seg.



Sluk

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med servantskap, wc og dusjnise med glassdører.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

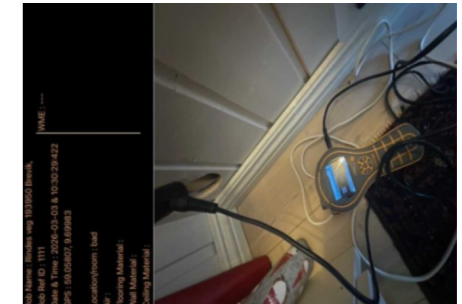
### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra gang.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann



Fuktmåling uten fuktighet

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Dobbel stålkum med ett grep blandedbatteri. Flis på vegg under overskap. Opplegg og plass til oppvaskemaskin og komfy, integrert kjøleskap. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.



Kjøkken

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekkhette er montert til innredningen og etablert over komfy. Avtrekk ført til friluft i yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Interne vannrør av rør i rør og kobberør. Stoppekranen er merket og er i krypkjeller. Funksjonstesting av stoppekran ok. Vannrør er begrenset inspisert.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

## Tilstandsrapport

1. Vannrør i krypkjeller er ikke isolert og rommet er uoppvarmet. Vannrør kan fryse på kalde dager.
2. Vannrør med svak fagmessig utførelse, vannrør på bad mangler veggbocks og varererør mangler på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

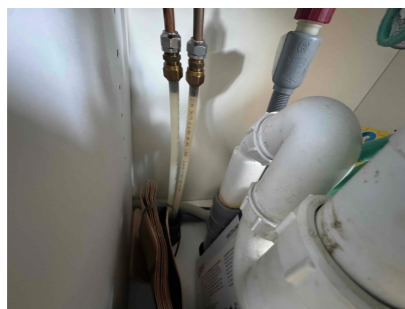
1. Vannrør i kryprom bør frostsikres.
2. Vannrør på bad og kjøkken bør holdes under oppsyn for eventuell lekkasje.



Vannrør i kryprom



Vannrør på bad uten veggbocks



Vannrør mangler varererør

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendig avløpsrør av plastrør fra 2011, deler av avløp fra 1970-tallet. Stakeluke er i kryprom. Avløpsrør er begrenset innsisert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Kloakklufting er ikke synlig over tak og ventilering er ukjent.
2. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger fra 1970-tallet

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

1. Ny eier må føre kloakklufting til friluft.
2. Det er ikke behov for utbedringstiltak av avløp fra 1970-tallet siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen er naturlig ventilert med veggventiler i yttervegg på ett soverom. Øvrig rom med vinduer i åpen stilling. Mekanisk ventilering av kjøkken og bad. Ventilasjon av boligen er vurdert uti fra fra hva som var normalt under oppføringsstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilering vil ikke være tilstrekkelig av oppholdsrom og soverom uten ventil i yttervegg. Ved økt bruksbelastning kan kondensering på kalde flater oppstå som følge av svak ventilering.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det bør etableres vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 L fra 2024 montert i krypkjeller.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift men det er ingen krav.

### TG 1 Varmepumpe

#### Beskrivelse

Varmepumpe fra 2019 etablert som varmesupplement til ved fyring og el. oppvarming. Varmepumpe med service i 2024.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Elkom

#### Beskrivelse

Fibernettt ført inn til bolig.

## Tilstandsrapport

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 9 kurser.

50 Amp hovedsikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Elektriske komponenter på el-anlegg har ulik alder som følge av utskiftinger opp gjennom årene.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Tidligere salgsoppgave opplyser om dokumentasjon men dette er ikke verifisert av undertegnede.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

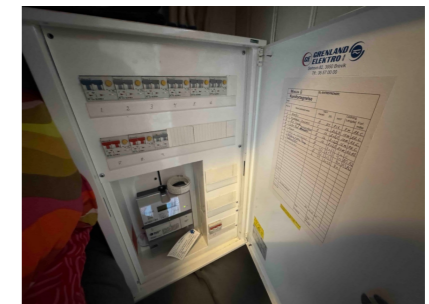
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**  
**Sikringer og ledningsnett er skiftet men det foreligger ikke dokumentasjon. Det anbefales alltid elektrisk kontroll på anlegg som ikke innehar dokumentasjon eller innhenting av dokumentasjon fra utførende.**



El-skap

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ut i fra tomtens beskaffenhet er boligen direkte fundamentert på fjell.

### TG 3 Fuksikring og drenering

#### Beskrivelse

Ingen drenering da boligen er direkte fundamentert på fjell.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet fjellformasjon vil det være tilfang av overvann mot grunnmur og inn i kryprom. Vanninnsig har medført forhøyet fuktinnhold i kryprom og skader i trevirke vil oppstå over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Grunnet fallende fjellformasjon mot bolig og mangelfull drenering, vil det være tilfang av overvann mot grunnmur og inn i krypkjeller. Kapilær opptrekk i grunnmur og reisverk vil gi forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Drenering anses dermed å ha svekket effekt. (se forøvrig paragraf: Krypkjeller).

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av gråsteinsmur, betong.  
Tilbygg med Thermomur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av grunnmur er slemmet i 2024. Øvrig grunnmur med avflassing og skader i murpuss.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør regne med vedlikehold av muroverflater. Dersom mur ikke vedlikeholdes vil murverk brytes ned og økte skader vil oppstå.

### TG 3 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Støttmurer etablert på eiendommen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttmur med skjevhet, skader og fare for sammenbrudd. Skjevhet og sprekker vil normalt forverre seg dersom tiltak ikke utføres. Jordtrykk og vanntrykk vil gradvis skyve muren videre ut av posisjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte støttmurer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Støttmur med skader



Støttmur med skader

### TG 3 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Skrånet tomt opparbeidet med plen, beplantning og belegningsstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng faller inn mot bygning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengjustering bør ses i sammenheng med utbedring av drenering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Terrengfall mot bolig

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 2019, ifølge tidligere salgspapire.

Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger fra 2019, ifølge tidligere salgspapire.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgspapirer

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

## Tilstandsrapport

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen ytterlig opplysninger om HMS.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

##### 1. Radon

Avvik: Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens: Det kan forekomme forhøyede radonnivåer som over tid kan medføre helseskade for brukerne.

Tiltak: Det anbefales radonmålinger.

##### 2. Manglende rekkverk på innvendige trapp.

Konsekvens: Fare for fallulykker, spesielt ved glatt eller vått føre.

Tiltak: Montere forskriftsmessig rekkverk med korrekt høyde og utførelse.

##### 3. Manglende håndløper på vegg i innvendig trappeløp

Konsekvens: Redusert stabilitet og økt fallrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

Tiltak: Montere håndløper på vegg i hele trappeløpets lengde i henhold til forskriftskra

## Bygninger på eiendommen

### Drivhus



#### Anvendelse

Drivhus

#### Byggeår

#### Kommentar

Byggeår er ukjent.

#### Standard

Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

#### Vedlikehold

Ingen kjent vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## 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

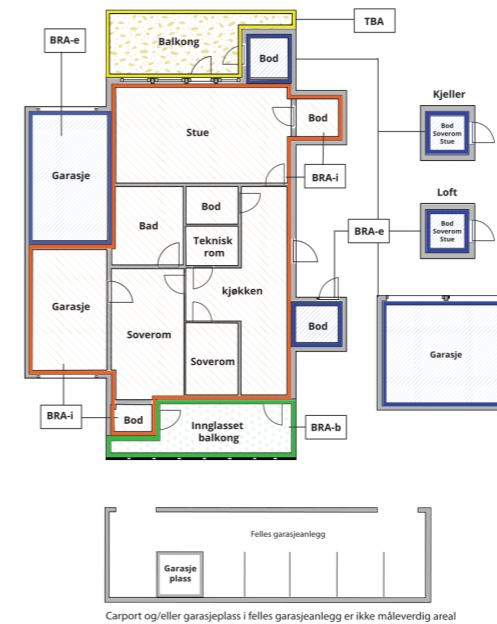
### Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	89			89	20
<b>SUM</b>	<b>89</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue, trapperom/gang, kjøkken, gang, bod, 2 soverom, bad/vaskerom		

## Kommentar

GENERELT OM AREAL  
Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.  
Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.  
Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

## AREALOMTALE

Hems og rom i kjeller er ikke målbart da høyde i rom er under 1,9 m.  
Inngangsparti på 20 m<sup>2</sup> er medtatt i arealutregning som Åpent areal TBA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Kommentar:** TEGNINGER:  
Det foreligger kun tegninger fra fasadeendring i 2009. Inngangsparti og fasadeendring (vindu) er ikke omsøkt.  
Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesaks kontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

FERDIGATTEST:  
Det foreligger ikke ferdigattest. Ved vedtakelsen av ny plan- og bygningslov i 2008 ble det et økt fokus på at det skal foreligge ferdigattest for samtlige nye bygg. For eldre bygg foreligger det ofte ikke ferdigattest eller kun midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

## Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Are Bjørkheim	Takstingeniør
	Marit Laland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	82	50		0	266.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

## Adresse

Rindes veg 19

## Hjemmelshaver

Laland Marit

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Brevik.

### Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplan.

### Om tomten

Tomten består av gårdsrom med drivhus.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere prospekt/rapport	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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 omsluttete 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 måleverdige, 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/måleverdige 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/QT9659>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Rindes veg 19, 3950 BREVIK

07 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rindes veg 19	Rindes veg 19	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

01.09.2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 01.09.2024 og frem til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

## Informasjon om selger

Selger

Laland, Marit

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstill

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert nytt dusjopplegg

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Porsgrunn rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstill

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pusset mur

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Står i dok

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

Side 2



4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstill

2026

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt yttervegg mot nord, malt grunnmur

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se rapportutkast om krypkjeller.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstill

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet varmpumpe fra stue til gangen, montert flere stikkontakter i gang, stue

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 3



KI Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmtvannstank

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Gulliksen

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker



17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Nytt piperør installert, ny murpuss ved ildsted, gang, 2. etg., ny peisovn installert

## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?



Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12898872

## Egenerklærings skjema

Name

Marit Laland

Date

2026-04-07

Identification

 Marit Laland



## Egenerklærings skjema

Signed by:

Marit Laland

07/04-2026  
05:18:39

BankID OIDC  
High



Adresse <b>Rindes veg 19, 3950 BREVIK</b>	
Dato for energimerking <b>15.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-281844</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>163992558</b>
Gårdsnummer <b>82</b>	Bruksnummer <b>50</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1890</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>89,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>89,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**489,44 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>523,04 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>50 765 kWh</b>
---	---



## Rindes veg 19, 3950 BREVIK



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Rindes veg 19, 3950 BREVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

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

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

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

## Spørsmål om energiattesten

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

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

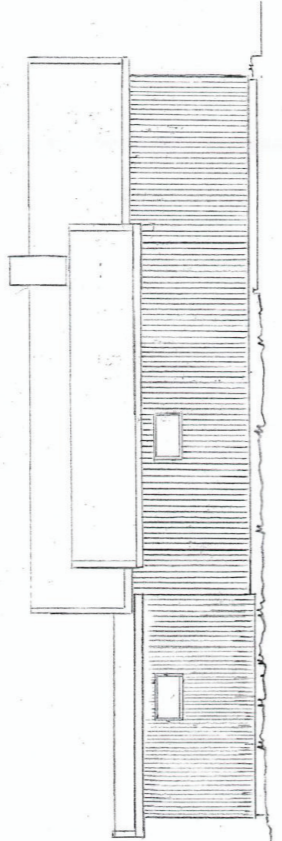
<https://www.enova.no>



RUST MOT BÅTGRUND.



NORD.

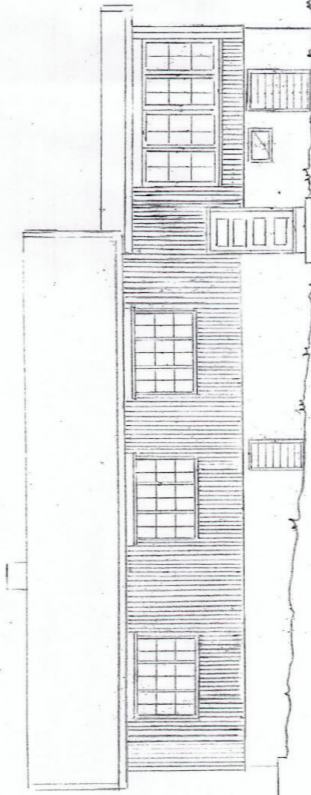


VEST.

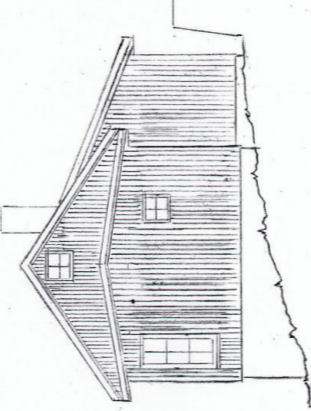


SUD.

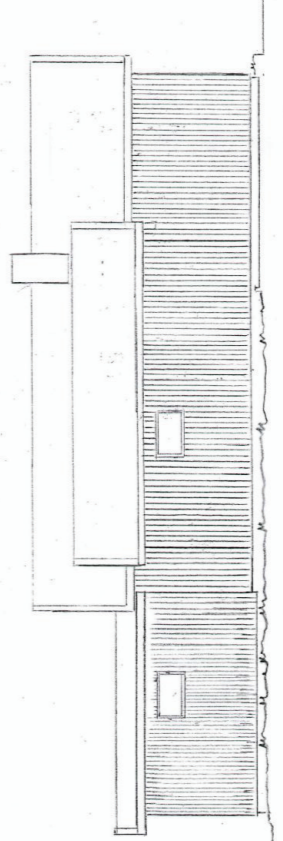
FASADE ENDRING
RTINDES VEI 19
MARI & HELGE LØRGENØEN
MÅL: 1-100 1/8 OF.



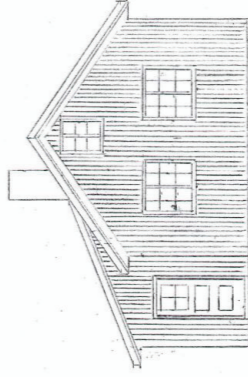
RUST MOT BÅTGRUND.



NORD.



VEST.



SUD.

FASADE ENDRING
RTINDES VEI 19
MARI & HELGE LØRGENØEN
MÅL: 1-100 1/8 OF.

Rorgemoen Bygg AS  
Eikeveien 2A

3746 SKIEN

**GNR.82,BNR.50,RINDESVEG 19 - FASADEENDRINGER**

BEHANDLENDE ORGAN	VEDTAKSDATO	SAK NR
Administrativt vedtak	06.01.2010	6/10
Arkiv: GBNR 82/50	Saksbeh.: Isak Solie	

**Vedtak:**

- I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 93b, 97, 98 og 98a godkjennes søknad om ansvarsrett for Rorgemoen Bygg AS i samsvar med søknad mottatt 30.11.2009.
- I medhold av pbl § 93 gis det igangsettingstillatelse for fasadeendringer i samsvar med søknad mottatt 30.11.2009 og nedenforstående vilkår.

**Vilkår:**

- A. Utførelse skal være i samsvar med Telemark fylkeskommune v/kulturminnevernet sin uttalelse datert 18.12.2009. pbl.§ 92, jfr. §74.2**

Med hilsen

Hanne Birte Hulløen  
Kst. virksomhetsleder

Isak Solie  
Saksbehandler

**Vedlegg:**

- Dokumentliste
- Orientering om klageadgang

**Viktige punkter:**

Tiltaket: Saken gjelder søknad om oppgradering og endring av fasade mottatt 30.11.2009.

Planstatus: Kommuneplanens arealdel, eksisterende boligområde. Bygningen er sefrakregistrert.

Vurdering: Verneinteressene på bygningen tilsier at det må settes krav til utforming og utførelse ved oppgradering og endring som det her søkes om. Saken er forelagt for fylkesantikvar og anbefalingene som der fremkommer, forutsettes etterkommet.

Konklusjon: Det gis tillatelse med vilkår. Vedtak framgår av sakens første side.

**Ansvarsforhold:**

ALLE: Rorgemoen Bygg AS, Eikeveien 2A, 3746 SKIEN

**Utskrift av vedtaket er sendt til:**

Tiltakshaver: Helge og Mari Rorgemoen, Øy fjell, 3890 VINJE  
SØK : Rorgemoen Bygg AS, Eikeveien 2A, 3746 SKIEN

**Vedlegg:**

**Uttalelse fra Telemark fylkeskommune, datert 18.12.2009**

**Det gjøres oppmerksom på:**

- Senest sammen ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført (SAK § 34.2).
- For tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.
- Det er ikke tillatt å igangsette deler av tiltak uten igangsettingstillatelse for det aktuelle arbeidet.
- Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlegg og innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.
- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.
- Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. plan- og bygningsloven § 97.4.
- Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk (pbl § 99).
- Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av bystyret i sak nr. 44/03.



Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 82      Bnr: 50      Adresse: Rindes veg 19


Planarbeid

**Pågående planarbeid: Nei**

**Vernestatus: Nei**

**Sefrakregistrert: Ja**  
(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

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

 Porsgrunn kommune		<b>Planstatus</b>						
MATRIKKELENHET	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	Plan (vedtaksdato)	Areal
4001 - Porsgrunn kommune		82	50	0	0	Rindes veg 19, 3950 BREVIK		
<b>KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN</b>								
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til								
Boligbebyggelse - Náværende								
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav								
Flomfare								
<b>GJELDENE REGULERING</b>								
Ligger eiendommen i et regulert område?								
PLANID	Plannavn							
Nei								
<b>BEBYGGELSEPLAN</b>								
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?								
PLANID	Plannavn							
Nei								
<b>REGULERING UNDER ARBEID</b>								
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?								
PLANID	Plannavn							
Nei								
<b>PLANFORSLAG</b>								
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?								
PLANID	Plannavn							
Nei								
<b>KOMMENTARFELT:</b>								

Det tas forbehold om feil og mangler.

23.02.2026 15:08:41

Side 2 av 2



**PORSGRUNN KOMMUNE**

## Kommuneplanens arealdel 2018-2030

### Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Bystyret 13.06.2019

Endret etter vedtak i Bystyret 21.11.2019

Endret etter vedtak i Bystyret 06.02.2020

Endret etter godkjenning i Kommunal- og moderniserings-  
departementet 26.06.2020

Endret etter vedtak i Bystyret 17.03.2022





Foto: Helena Eide

## Innhold

<b>Innledning</b>	9
<b>1. Generelle bestemmelser og retningslinjer</b>	10
<b>1.1 Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler</b>	
1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for E18 Langangen-Bamble	10
1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner	10
1.1.2.1 Unntak	
1.1.3 Krav om reguleringsplan	11
1.1.3.1 Plankrav	
1.1.3.2 Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse	
1.1.3.3 Unntak for områder for eksisterende fritidsbebyggelse	
1.1.3.4 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)	
1.1.3.5 Unntak for tiltak på jernbanen	
1.1.3.6 Unntak for bryggeanlegg og småbåthavn	
1.1.4 Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur	11
1.1.4.1 Generelt	
1.1.4.2 Bergsbygda	
1.1.4.3 Bjørkedalen	
1.1.5 Utbyggingsavtaler	12
<b>1.2 Med boligen i fokus</b>	
1.2.1 Fordeling av boligbyggingen	12
<b>1.3 Attraktiv bebyggelse</b>	
1.3.1 Utforming av tiltak	12
1.3.1.1 Estetikk	
1.3.1.2 Terrasser og balkonger	
1.3.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	13
1.3.2.1 Automatisk fredete kulturminner	
1.3.2.2 Planer og tiltak som berører listeførte kulturminner	
1.3.2.3 Tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen	
1.3.2.4 Bevaring av kulturmiljø i NBI-områder	
1.3.3 Skilt og reklameinnretninger	13
<b>1.4 Det blågrønne aspektet</b>	
1.4.1 Sammenhengende grønnstruktur og grøntdrag	14
1.4.2 Landskapstilpasning	14
1.4.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag	14
1.4.3.1 Generelt	
1.4.3.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag	
1.4.4 Avstand til dyrka mark	14
<b>1.5 Om næring og handel</b>	
1.5.1 Senterstrukturen i Porsgrunn	15
1.5.2 Lokalisering av handel	15
1.5.2.1 Generelt	
1.5.2.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer	

1.5.2.3 Unntak for dagligvareforretninger	
1.5.2.4 Store handelsområder	
<b>1.5.3 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens</b>	<b>15</b>
<b>1.6 Den tekniske infrastrukturen</b>	<b>16</b>
<b>1.6.1 Transport</b>	<b>16</b>
1.6.1.1 Generelt	
1.6.1.2 Jernbane	
1.6.1.3 Landstrøm i havner	
1.6.1.4 Hovednett for myke trafikanter	
1.6.1.5 Hovedvegnett for sykkeltrafikk	
1.6.1.6 Turveger	
1.6.1.7 Avkjørsler	
1.6.1.8 Parkering	
<b>1.6.2 Samfunnssikkerhet</b>	<b>17</b>
1.6.2.1 Skredsikkerhet	
1.6.2.2 Kvikkleireskred	
<b>1.6.3 Støy</b>	<b>17</b>
<b>1.6.4 Luftkvalitet</b>	<b>18</b>
<b>1.6.5 Elektromagnetisk felt</b>	<b>18</b>
<b>1.6.6 Vann- og avløpshåndtering</b>	<b>18</b>
1.6.6.1 Håndtering av overvann	
1.6.6.2 Håndtering av vann og avløp i arealplaner (inkl. overvann)	
1.6.6.3 Håndtering av vann og avløp ved søknad om tiltak (inkl. overvann)	
<b>1.6.7 Navigasjonsinstallasjoner</b>	<b>19</b>
<b>1.7 Tilgjengelighet for alle</b>	<b>19</b>
1.7.1 Krav om universell utforming	19
<b>2. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål</b>	
<b>2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg</b>	
<b>2.1.1 Generelt</b>	<b>19</b>
2.1.1.1 Energibruk i bygg	
2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger	
2.1.1.3 Uterom for bolig	
2.1.1.4 Lekeplasser utenfor Sentrumsformål	
<b>2.1.2 Boligbebyggelse (SOSI-kode 1110)</b>	<b>21</b>
2.1.2.1 Tetthet ved reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak	
2.1.2.2 Bokvalitet	
2.1.2.3 Utforming av garasje/uthus	
2.1.2.4 Forbindelse til lokalsenter og grønnstruktur	
2.1.2.5 Tiltak mellom sjø og byggerense mot sjø i Boligbebyggelse	
2.1.2.6 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Boligbebyggelse	
<b>2.1.3 Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)</b>	<b>22</b>
2.1.3.1 Generelt	
2.1.3.2 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø i Fritidsbebyggelse	
2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse	
2.1.3.4 Tiltak utenfor 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse	

<b>2.1.4 Sentrumsformål (SOSI-kode 1130)</b>	<b>23</b>
2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner	
2.1.4.2 Tetthetskrav for boliger i Sentrumsformål	
<b>2.1.5 Forretninger (SOSI-kode 1150)</b>	<b>23</b>
2.1.5.1 Generelt	
2.1.5.2 Forretninger for dagligvarehandel	
<b>2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI-kode 1160)</b>	<b>24</b>
<b>2.1.7 Fritids- og turistformål (SOSI-kode 1170)</b>	<b>24</b>
<b>2.1.8 Råstoffutvinning (SOSI-kode 1200)</b>	<b>24</b>
<b>2.1.9 Næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300)</b>	<b>24</b>
<b>2.1.10 Idrettsanlegg (SOSI-kode 1400)</b>	<b>24</b>
<b>2.1.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1500)</b>	<b>24</b>
<b>2.1.12 Kombinert bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1800)</b>	<b>24</b>
<b>2.1.13 Ivaretagelse av naturverdier på enkelte områder</b>	<b>25</b>
<b>2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
<b>2.2.1 Generelt</b>	<b>25</b>
2.2.1.1 Hensyn til kollektivtraseer	25
<b>2.2.2 Bane (SOSI-kode 2020)</b>	<b>25</b>
<b>2.2.3 Havn (SOSI-kode 2040)</b>	<b>25</b>
<b>2.2.4 Parkering (SOSI-kode 2080)</b>	<b>25</b>
<b>2.3 Hovedformål: Grønnstruktur</b>	
<b>2.3.1 Generelt</b>	<b>25</b>
<b>2.3.2 Grønnstruktur (SOSI-kode 3001)</b>	<b>25</b>
<b>2.3.3 Naturområde (SOSI-kode 3020)</b>	<b>26</b>
<b>2.3.4 Turdrag (SOSI-kode 3030)</b>	<b>26</b>
<b>2.3.5 Friområde (SOSI-kode 3040)</b>	<b>26</b>
<b>2.4 Hovedformål: Landbruks-, natur og friluftformål (LNF)</b>	
<b>2.4.1 Generelt</b>	<b>26</b>
<b>2.5 Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>	
<b>2.5.1 Generelt</b>	<b>26</b>
<b>2.5.2 Småbåthavn (SOSI-kode 6230)</b>	<b>26</b>
2.5.2.1 Generelt	
2.5.2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan for bryggeanlegg	
<b>2.5.3 Fiske (SOSI-kode 6300)</b>	<b>27</b>
<b>2.5.4 Drikkevann (SOSI-kode 6500)</b>	<b>27</b>
<b>2.5.5 Friluftsområde (SOSI-kode 6700)</b>	<b>27</b>
<b>3. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner</b>	
<b>3.1 Sikringssoner</b>	
<b>3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann</b>	<b>28</b>

3.1.2 Andre sikringssoner	28
3.1.2.1 Råvann	
3.1.2.2 Hovedvann	
3.1.2.3 Restriksjoner for anlegg i og på grunnen	
<b>3.2 Støysoner</b>	
3.2.1 Rød sone ihht. rundskriv T-1442	28
3.2.2 Gul sone ihht. rundskriv T-1442	28
<b>3.3 Faresoner</b>	
3.3.1 Ras- og skredfare	29
3.3.2 Flomfare	29
3.3.2.1 Generelt	
3.3.2.2 Hovedvassdraget	
3.3.2.3 Kysten	
3.3.3 Brann-/eksplosjonsfare	29
3.3.3.1 Indre hensynssone	
3.3.3.2 Midtre hensynssone	
3.3.3.3 Ytre hensynssone	
3.3.4 Skytebane	30
3.3.5 Annen fare	30
3.3.5.1 Dambrudd	
<b>3.4 Soner med angitte særlige hensyn</b>	
3.4.1 Hensyn friluftsliv	30
3.4.2 Hensyn landskap	30
3.4.3 Bevaring naturmiljø	30
3.4.4 Bevaring kulturmiljø	30
<b>3.5 Båndleggingssoner</b>	
3.5.1 Båndlegging etter lov om naturvern	31
3.5.2 Båndlegging etter lov om kulturminner	31
3.5.3 Båndlegging etter energiloven	31
<b>3.6 Gjennomføringssoner</b>	
3.6.1 Gjennomføringssone med krav om felles planlegging	31
3.6.1.1 Bjørntvedtbruddet (H810_1)	
3.6.1.2 Bergsbygda B70 (H810_2)	
<b>4. Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder</b>	
<b>4.1 KpBestemmelsesOmråde: Sone 1 Herøya</b>	32
<b>4.2 KpBestemmelsesOmråde: Sone 2 Herøya</b>	32
<b>4.3 KpBestemmelsesOmråde: Sone 3 Herøya</b>	32

<b>4.4 KpBestemmelsesOmråde: Sone 4 Herøya</b>	32
<b>4.5 KpBestemmelsesOmråde: Sone 5 Herøya</b>	32
<b>4.6 KpBestemmelsesOmråde: Sone 6 Herøya</b>	32

#### Vedlegg:

1. Kombinerte formål bebyggelse og anlegg	33
2. Skilt- og reklamebestemmelser	37
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler	39
4. Vedlegg 4: Illustrasjoner av byggegrenser og bestemmelsesområder	41
Byggegrenser i strandsonen	
Bestemmelsesområder bybånd og senterstruktur	
Bestemmelsesområder Herøya	



## Innledning

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

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

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

### Endring etter vedtak i Bystyret 21.11.2019 sak 83/19

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

### Endring etter vedtak i Bystyret 06.02.2020 sak 4/20

Følgende bestemmelser ble endret i Bystyret 06.02.2020:

Pkt. 1.4.4. *Avstand til dyrka mark*

Pkt. 2.1.2.7 *Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse*

Pkt. 2.1.3.3 *Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse*

### Endring etter godkjenning i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 26.06.2020

Følgende bestemmelser ble tatt ut:

Pkt. 2.1.2.4 *Enkelte områder med særlige krav*

Pkt. 3.6.1.1 *Valleråsen (H810\_1)*

Disse bestemmelsene gjaldt krav om mulighetsstudie og felles planlegging for foreslått boligbygging i Valleråsen.

Som følge av dette er numreringen justert.



## 1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

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

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

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

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

### 1.1 Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

#### 1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for E18 Langangen-Bamble

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

Lovhenvisning: pbl § 1-5 annet ledd

#### 1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

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

##### 1.1.2.1 Unntak

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

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

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 1-5 annet ledd

#### 1.1.3 Krav om reguleringsplan

##### 1.1.3.1 Plankrav

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 1

##### 1.1.3.2 Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse

I områder vist som nåværende Boligbebyggelse kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og maksimalt 1500 m<sup>2</sup> nytt tomteareal. Unntak fra plankrav gjelder søknad om ny bebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m<sup>2</sup> BRA.

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

##### 1.1.3.3 Unntak for områder for eksisterende fritidsbebyggelse

I områder vist som nåværende Fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjøen, kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 1 enhet og maksimalt 1000 m<sup>2</sup> nytt tomteareal.

##### 1.1.3.4 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)

I nåværende Sentrumformål, Forretninger, Offentlig eller privat tjenesteyting, Råstoffutvinning, Næringsbebyggelse, Idrettsanlegg og Andre typer bebyggelse og anlegg, kan det tillates tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a på inntil 500 m<sup>2</sup> BRA, samt bokstav k-m uten reguleringsplan. Samlet nytt tomteareal skal ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>.

##### 1.1.3.5 Unntak for tiltak på jernbanen

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

##### 1.1.3.6 Unntak for bryggeanlegg og småbåthavn

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

#### 1.1.4 Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur

##### 1.1.4.1 Generelt

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 4

#### 1.1.4.2 Bergsbygda

Trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007) må være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bruksenheter med adkomst fra Fv4 sør for kryss Fv4/Fv 30. Trafikksikkerhetstiltak kan utføres i etapper. Igangsettingstillatelse kan gis dersom enheten bidrar til etablering av trygg gangforbindelse ved å inngå en utbyggingsavtale.

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 2 og 4

#### 1.1.4.3 Bjørkedalen

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 4

#### 1.1.5 Utbyggingsavtaler

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9, nr. 2

*Informasjon:* Forutsigbarhetsvedtaket følger som vedlegg 3 til bestemmelsene.

### 1.2 Med boligen i fokus

#### 1.2.1 Fordeling av boligbyggingen

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

Lovhenvisning: pbl § 11-5

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

### 1.3 Attraktiv bebyggelse

#### 1.3.1 Utforming av tiltak

##### 1.3.1.1 Estetikk

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

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

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

##### 1.3.1.2 Terrasser og balkonger

Terrasser og balkonger skal tilpasses fasadens dimensjonering.

Lovhenvisning: pbl § 11-9, nr. 6

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

#### 1.3.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

##### 1.3.2.1 Automatisk fredete kulturminner

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

##### 1.3.2.2 Planer og tiltak som berører listeførte kulturminner

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

##### 1.3.2.3 Tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen

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

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

Det skal redegjøres for:

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 7

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

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

##### 1.3.2.4 Bevaring av kulturmiljø i NBI-områder

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

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

#### 1.3.3 Skilt og reklameinnretninger

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

## 1.4 Det blågrønne aspektet

### 1.4.1 Sammenhengende grønnstruktur og grøntdrag

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

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

Lovhenvi­sing: pbl § 11-9 nr. 6

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

### 1.4.2 Landskapstilpasning

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

Lovhenvi­sing: pbl § 11-9 nr. 6

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

### 1.4.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag

#### 1.4.3.1 Generelt

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

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

Lovhenvi­sing: pbl § 11-9 nr. 6

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

#### 1.4.3.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Lovhenvi­sing: pbl § 11-9 nr. 5

### 1.4.4 Avstand til dyrka mark

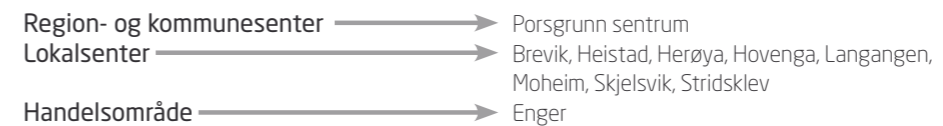
Det skal ved reguleringsplanlegging eller ved oppføring av ny bruksenhet i eller nær dyrka mark, settes av en buffersone på minimum 15 meter mellom bygning og dyrka mark.

Lovhenvi­sing: pbl § 11-9 nr. 5

## 1.5 Om næring og handel

### 1.5.1 Senterstrukturen i Porsgrunn

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



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

### 1.5.2 Lokalisering av handel

#### 1.5.2.1 Generelt

Det tillates kun etablering og utvidelse av handelsvirksomhet i senterstrukturen definert i 1.5.1. Innenfor lokalsenterområder tillates det maksimalt 3000 m<sup>2</sup> samlet handelsareal.

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

#### 1.5.2.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer

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

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

#### 1.5.2.3 Unntak for dagligvareforretninger

Det kan plasseres dagligvareforretning på inntil 1500 m<sup>2</sup> BRA (inkl. lager) på områder avsatt til forretning. Jf. punkt 2.1.5.

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

#### 1.5.2.4 Store handelsområder

Enger er et regionalt handelsområde for store handelsenheter (jf. kombinerte formål vedlegg 1). Minste tillatte størrelse pr handelsenhet er 3000 m<sup>2</sup>. Virksomheter som var etablert før areal- og transportplanen for Grenland ble vedtatt (17.06.2014) kan utvides uten at arealkravet gjelder. Arealkravet gjelder heller ikke for handelsvirksomheter med plasskrevende varer på Enger (jf. punkt 1.5.2.1).

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

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

### 1.5.3 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens

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

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

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

## 1.6 Den tekniske infrastrukturen

### 1.6.1 Transport

#### 1.6.1.1 Generelt

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8

#### 1.6.1.2 Jernbane

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

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

#### 1.6.1.3 Landstrøm i havner

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

#### 1.6.1.4 Hovednett for myke trafikanter

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

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

#### 1.6.1.5 Hovedvegnett for sykkeltrafikk

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

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

#### 1.6.1.6 Turveger

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

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

#### 1.6.1.7 Avkjørsler

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

#### 1.6.1.8 Parkering

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

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

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

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

**Sykkel:** Det skal sikres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsmuligheter.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

### 1.6.2 Samfunnssikkerhet

#### 1.6.2.1 Skredsikkerhet

Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres av ansvarlige foretak ved byggesøknad.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8 og TEK 17 kap. 7

#### 1.6.2.2 Kvikkleireskred

Ved reguleringsplanlegging i områder under marin grense, skal eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare vurderes av geotekniker. Vurdering skal følge planforslaget ved behandling.

Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8 og TEK 17 kap. 7

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

### 1.6.3 Støy

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

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

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

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

## 1.6.4 Luftkvalitet

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

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

## 1.6.5 Elektromagnetisk felt

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

## 1.6.6 Vann- og avløpshåndtering

### 1.6.6.1 Håndtering av overvann

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

## 1.6.7 Navigasjonsinstallasjoner

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

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

## 1.7 Tilgjengelighet for alle

### 1.7.1 Krav om universell utforming

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5 og 8

## 2. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål

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

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

#### 2.1.1 Generelt

##### 2.1.1.1 Energibruk i bygg

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

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

### 2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger

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

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

### 2.1.1.3 Uterom for bolig

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

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

Minimumskrav til samlet uterom		
<i>For utbygging under 400 m<sup>2</sup> (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.</i>		
Område- eller boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass).
Sentrumsformål	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m <sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål.	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	50 m <sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Enebolig	125 m <sup>2</sup> per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

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

### 2.1.1.4 Lekeplasser utenfor Sentrumsformål

**Småbarnslekeplass:** Alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek, dvs. for barn under 6 år. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. For eneboliger tillates en avstand på inntil 100 m.

**Nærlekeplass:** I felles uterom på 1200 m<sup>2</sup> eller mer skal det tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og ikke være mindre enn 1000 m<sup>2</sup>. Avstanden fra boenhet skal ikke overstige 200 m. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.

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

### 2.1.2 Boligbebyggelse (SOSI-kode 1110)

#### 2.1.2.1 Tetthet ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak

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

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

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

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

### 2.1.2.2 Bokvalitet

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

### 2.1.2.3 Utforming av garasje/uthus

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

*Informasjon:* Det må alltid søkes om oppføring av garasjeanlegg over 50 m<sup>2</sup> (BRA/BYA), jf. byggesaksforskriften § 4-1.

### 2.1.2.4 Forbindelse til lokalsenter og grønnstruktur

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

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

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

### 2.1.2.6 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse

(SOSI-kode 1110)

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

## 2.1.3 Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)

### 2.1.3.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

### 2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i

Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)

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

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

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

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

## 2.1.4 Sentrumsformål (SOSI-kode 1130)

### 2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner

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

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

### 2.1.4.2 Tetthetskrav for boliger i Sentrumsformål

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

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

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

## 2.1.5 Forretninger (SOSI-kode 1150)

### 2.1.5.1 Generelt

På områder med Forretning er det kun tillatt å etablere dagligvareforretninger inntil 1500 m<sup>2</sup> og/eller forretninger for plasskrevende varer.

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

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

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

### 2.1.5.2 Forretninger for dagligvarehandel

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

### 2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI-kode 1160)

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

### 2.1.7 Fritids- og turistformål (SOSI-kode 1170)

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

### 2.1.8 Råstoffutvinning (SOSI-kode 1200)

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

### 2.1.9 Næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300)

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

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

### 2.1.10 Idrettsanlegg (SOSI-kode 1400)

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

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

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

### 2.1.12 Kombinert bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1800)

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

### 2.1.13 Ivaretagelse av naturverdier på enkelte områder

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

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

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

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

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

### 2.2.1 Generelt

#### 2.2.1.1 Hensyn til kollektivtraseer

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

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

#### 2.2.2 Bane (SOSI-kode 2020)

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

#### 2.2.3 Havn (SOSI-kode 2040)

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

#### 2.2.4 Parkering (SOSI-kode 2080)

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

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

### 2.3.1 Generelt

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

#### 2.3.2 Grønnstruktur (SOSI-kode 3001)

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

### 2.3.3 Naturområde (SOSI-kode 3020)

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

### 2.3.4 Turdrag (SOSI-kode 3030)

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

### 2.3.5 Friområde (SOSI-kode 3040)

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

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

### 2.4.1 Generelt

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

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

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

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

(PBL §11-7 nr. 6 jf. §11-11)

### 2.5.1 Generelt

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

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

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

### 2.5.2 Småbåthavn (SOSI-kode 6230)

#### 2.5.2.1 Generelt

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

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

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

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

#### 2.5.2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan for bryggeanlegg og småbåthavn

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

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

### 2.5.3 Fiske (SOSI-kode 6300)

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

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

### 2.5.4 Drikkevann (SOSI-kode 6500)

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

### 2.5.5 Friluftsområde (SOSI-kode 6700)

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

### 3. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

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

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

##### 3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110)

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

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

##### 3.1.2 Andre sikringssoner (SOSI-kode H190)

###### 3.1.2.1 Råvann (SOSI-kode H190\_1-2)

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

###### 3.1.2.2 Hovedvann (SOSI-kode H190\_3-9)

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

###### 3.1.2.2 Farled (SOSI-kode H190\_10-11)

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

###### 3.1.2.3 Restriksjoner for anlegg i og på grunnen (SOSI-kode H190\_12)

Innenfor sone H190\_12 (trasé for Havnebanen jernbanetunnel mellom Herøya og Porsgrunn stasjon) tillates ikke tiltak i grunnen, inkludert sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger tillatelse fra jernbanens eier.

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

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

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

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

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

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

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

##### 3.3.1 Ras- og skredfare (SOSI-kode H310)

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

##### 3.3.2 Flomfare (SOSI-kode H320)

###### 3.3.2.1 Generelt

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

###### 3.3.2.2 Hovedvassdraget

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

###### 3.3.2.3 Kysten

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

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

##### 3.3.3 Brann-/eksplosjonsfare (SOSI-kode H350)

###### 3.3.3.1 Indre hensynssone (H350\_1 og H350\_4)

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

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

###### 3.3.3.2 Midtre hensynssone (H350\_2 og H350\_4)

I midtre hensynssone skal det ikke etableres nye boliger.

Det tillates ikke nye tiltak for bruk av den allmenne befolkningen, herunder butikker og mindre overnattingssteder. Turveger kan tillates. Det kan tillates kurs- og opplæringssteder på Adminiet (Gbnr. 65/215).

###### 3.3.3.3 Ytre hensynssone (H350\_3 og H350\_4)

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

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

### 3.3.4 Skytebane (SOSI-kode H360)

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

### 3.3.5 Annen fare (SOSI-kode H390)

#### 3.3.5.1 Dambrudd

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

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

## 3.4 Soner med angitte særlige hensyn (pbl §1 1-8 tredje ledd, bokstav c)

### 3.4.1 Hensyn friluftsliv (SOSI-kode H530)

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

### 3.4.2 Hensyn landskap (SOSI-kode H550)

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

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

### 3.4.3 Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560)

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

### 3.4.4 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570)

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

*Informasjon:* For NBI-områder gjelder bestemmelser i 1.3.2.4.

## 3.5 Båndleggingssoner (PBL § 1 1-8 tredje ledd, bokstav d)

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

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

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

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

### 3.5.3 Båndlegging etter energiloven (SOSI-kode H740)

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

## 3.6 Gjennomføringssoner (PBL § 1 1-8 tredje ledd, bokstav e)

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

#### 3.6.1.1 Bjørntvedtbruddet (H810\_1)

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

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

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

#### 3.6.1.2 Bergsbygda B70 (H810\_2)

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

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

3) Mulighetsstudien skal anbefale avgrensning av området.

#### 4. Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder

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

##### 4.1 Sone 1 Herøya

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

##### 4.2 Sone 2 Herøya

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

##### 4.3 Sone 3 Herøya

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

##### 4.4 Sone 4 Herøya

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

##### 4.5 Sone 5 Herøya

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

##### 4.6 Sone 6 Herøya

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

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

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

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

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

## Vedlegg 2 - Skilt- og reklamebestemmelser

### Reklameinnretninger- områdehensyn

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

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

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

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

**1.5** I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.

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

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

### Formingskriterier

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

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

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

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

**2.5** Skilt- og reklameinnretninger i form av lyskasser tillates ikke. Uthengsskilt i form av lyskasser med tett front, der bare tekst eller symboler gjennomlyses, kan likevel tillates når skiltets areal ikke overstiger 0,5 m<sup>2</sup>. Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.

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

**2.7** Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større sammenhengende areal enn 7 m<sup>2</sup>. Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.

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

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

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

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

### Fjerning av skilt, reklameinnretninger m.v

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

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

## Vedlegg 3 - Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler

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

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

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

### Geografisk avgrensning

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

### Teknisk og grønn infrastruktur

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

### Bygningsmessig utforming

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

### Organisatoriske forhold ved bygg

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

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

### Kommunal forkjøpsrett

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

### Forskuttering

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

Overdragelse av grunn til offentlige formål

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

### Merverdiavgift

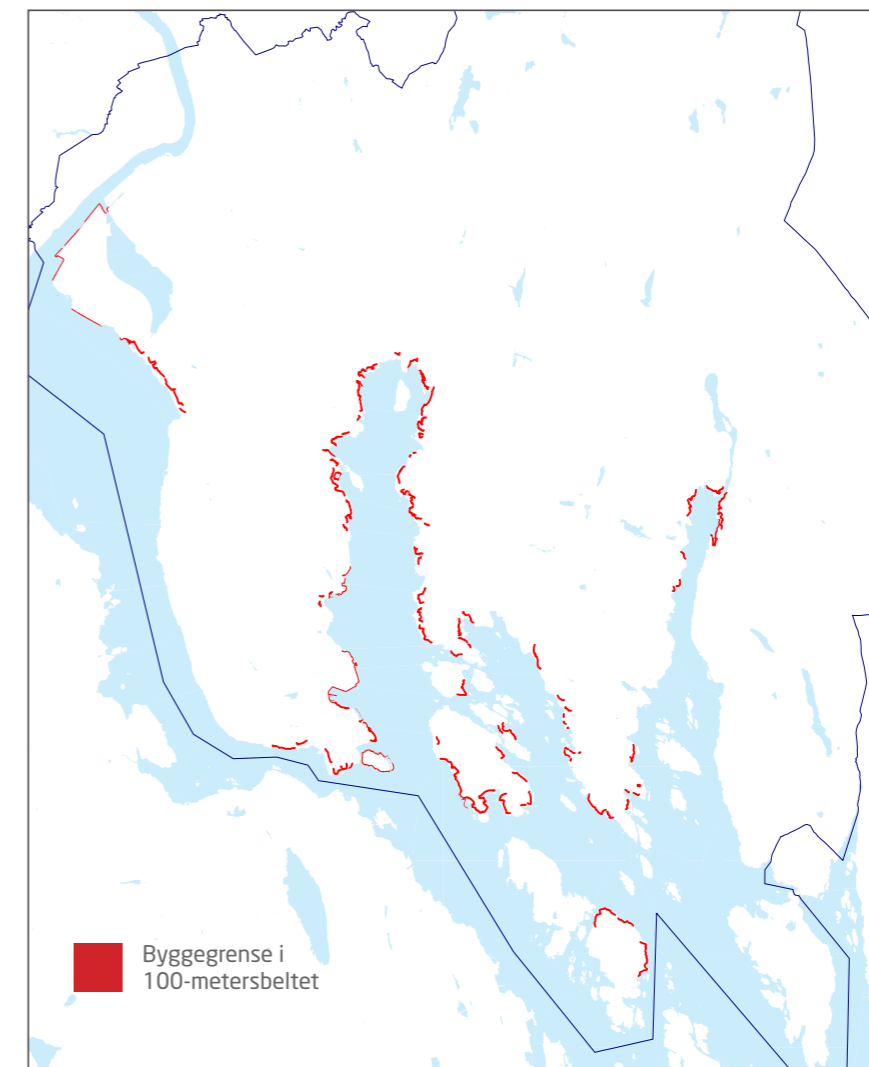
Det kan inngås utbyggingsavtale som bidrar til å redusere merverdiavgift ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i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

## Vedlegg 4: Illustrasjoner av byggegrenser og bestemmelsesområder

### Byggegrenser i strandsonen

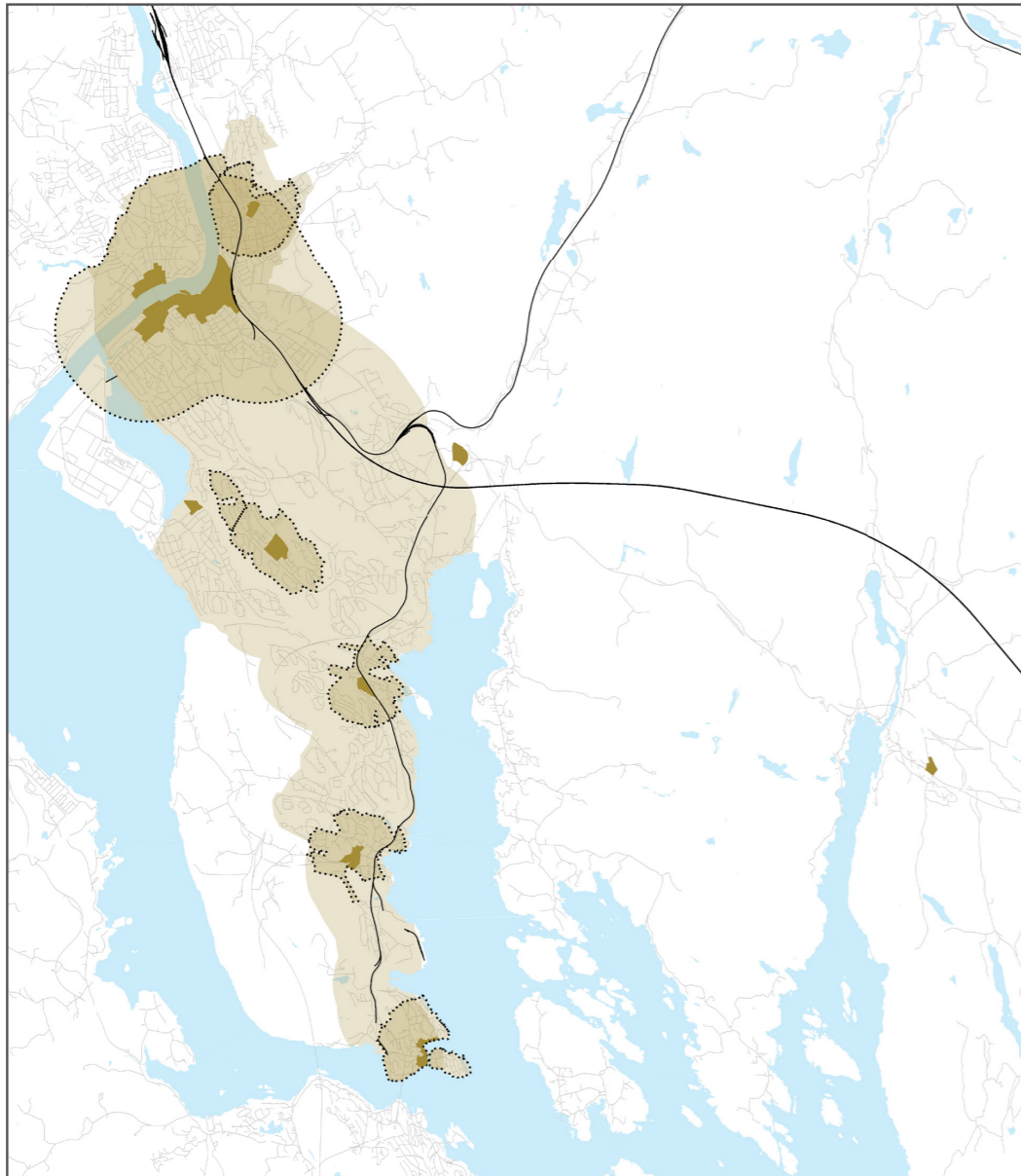
**Informasjon:** Det er fastsatt byggegrenser i strandsonen med hjemmel i pbl 1-8 og 11-9 nr. 5. Byggegrenser vises i plankartet med juridisk linje byggegrense (SOSI-kode 1111) som tegnes som en grå stiplet linje.

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



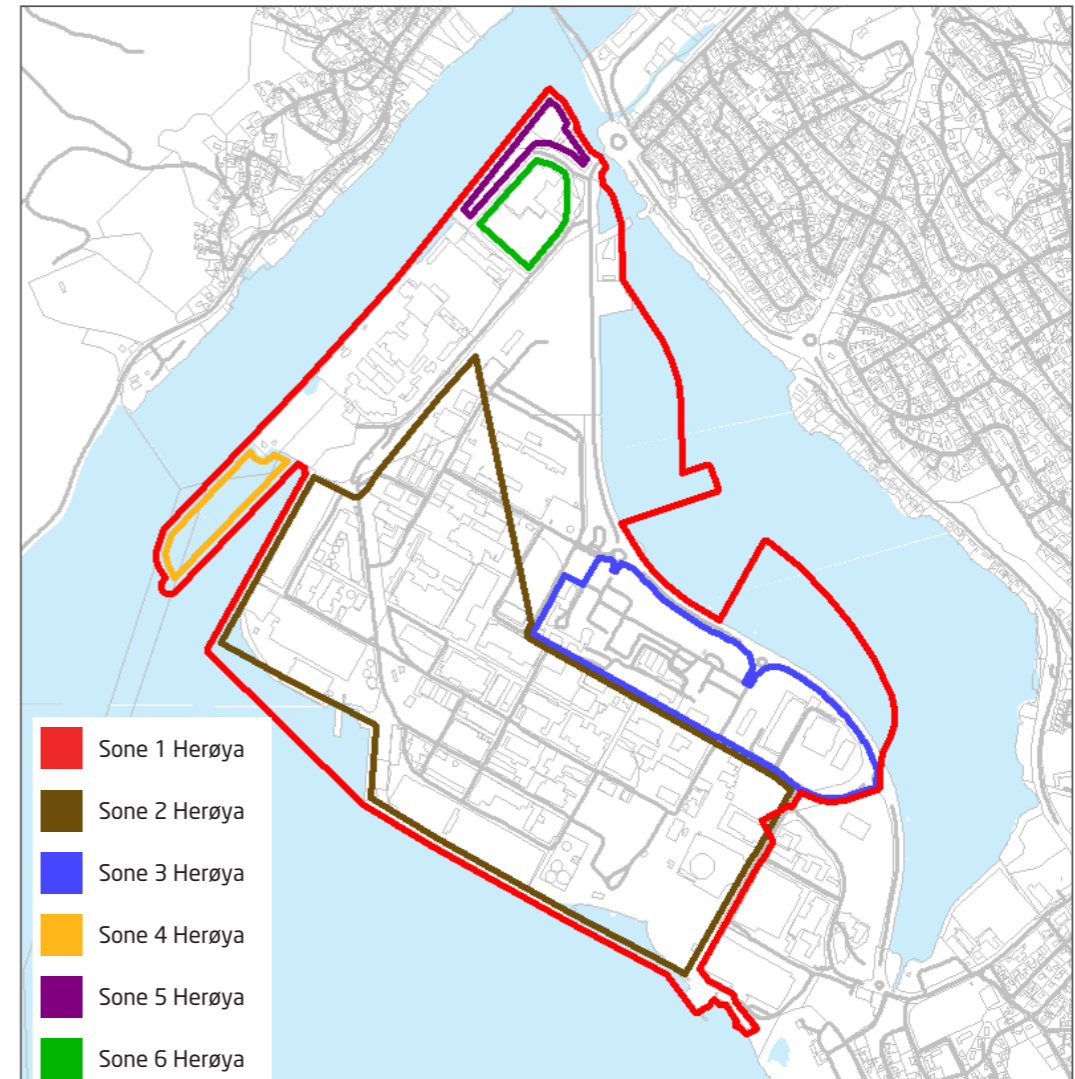
**Illustrasjon:** Oversikt over hvor det er tegnet inn byggegrense i strandsonen i plankartet. Dette er kun en illustrasjon, se plankart for juridisk bindende grenser (SOSI-kode: 1111).

## Bestemmelsesområder bybånd og senterstruktur



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

## Bestemmelsesområder Herøya



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



# PORSGRUNN KOMMUNE

Servicesenteret: 35 54 70 00

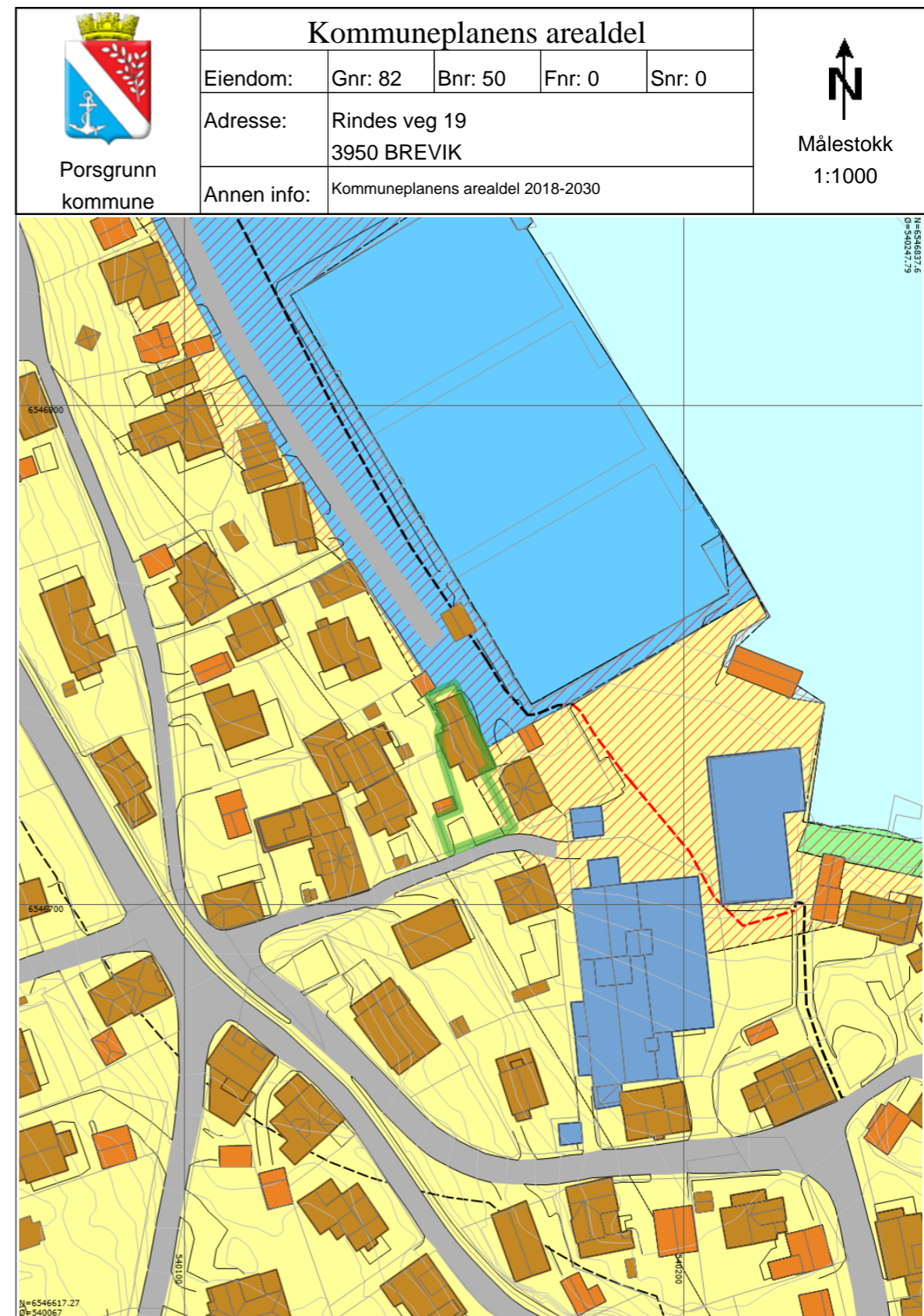
Besøksadresse: Storgata 153

Postadresse: Pb. 128, 3901 Porsgrunn

[www.porsgrunn.kommune.no](http://www.porsgrunn.kommune.no)



Foto: Helena Elde



## Tegnforklaring

 Eiendomsgrense  Mønelinje  BygningTiltakAreal  Havflate  Bygningslinje  Mønelinje  Taksprang  Annet vegareal avgrensning  Takoverbygg  Fiskeri og landbruk  Veg  Turvegtrase - Framtidig  KpBestemmelseGrense  KpFareGrense  Friområde- Nåværende	 Bygningsdelelinje  TakoverbyggKant  Udefinert bygning  Høydekurve  Bygningsavgrensning tiltak  Takkant  Trapp inntill bygg  Vegdekkekant  Udefinerte bygg  Garasje og uthus  Arealbruksgrense  Byggegrense  KpBestemmelseOmråde  Flomfare  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	 Bygningslinje  Taksprang  Bygning  Bygningsdelelinje  Grunnmur  Takoverbyggkant  Veranda  Fortau  Bolig  Annen næring  Turvegtrase - Nåværende  Strandlinje sjø  KpArealFormålOmråde_tooltip  Boligbebyggelse - Nåværende  Småbåthavn - Nåværende
--	---	---

Eiendomsteig

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepeledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepeledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepeledning 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



**PORSGRUNN KOMMUNE**  
Innbyggertorg

Dato: 24.02.2026  
Referanse:  
Saksbehandler: AJ

### Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 82                      Bnr: 50                      Adresse: Rindes veg 19

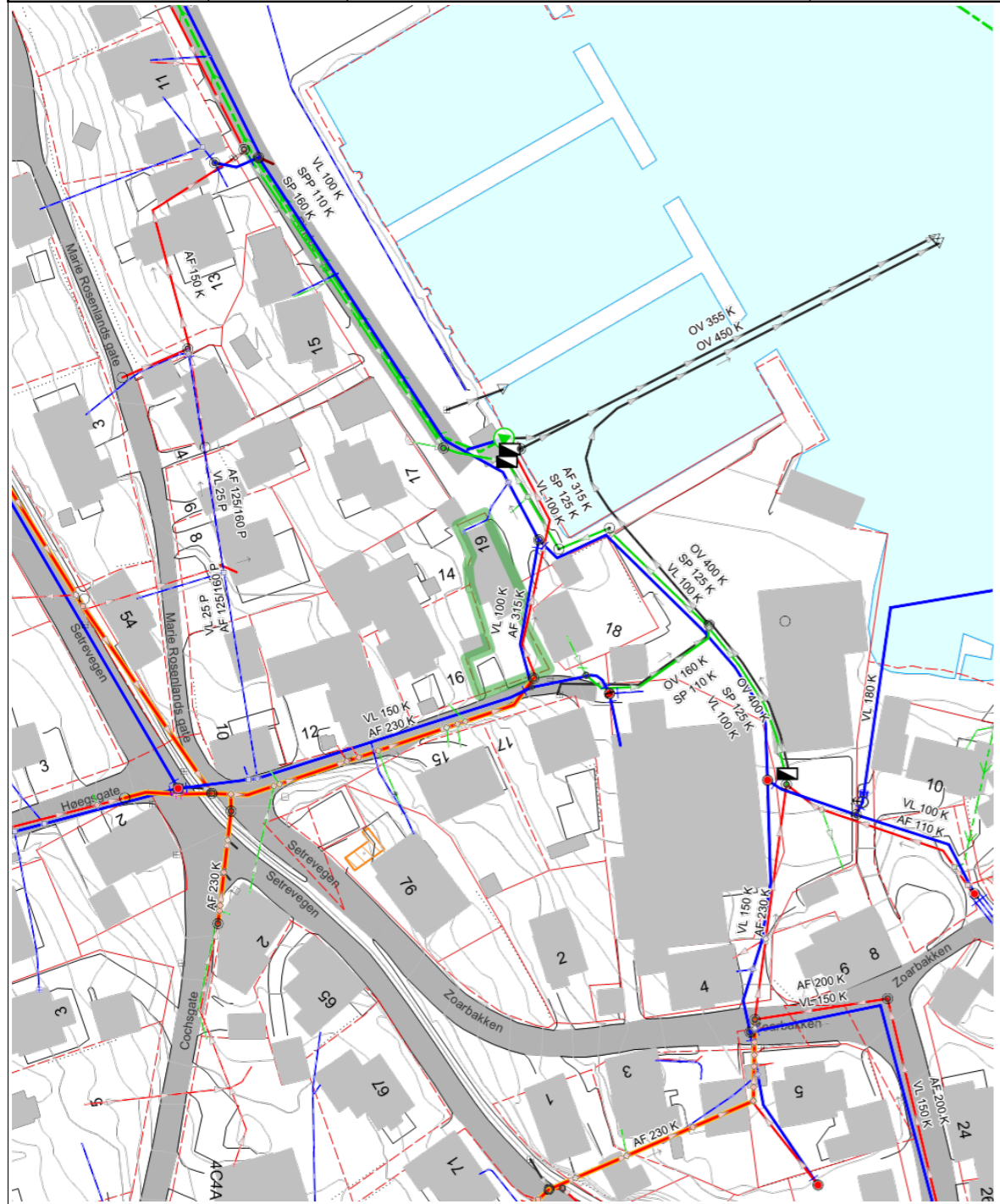
#### Vann- og avløp

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Slamavskiller		X
Vannmåler er installert		X

Gebyrene er innhentet fra gebyrregisteret for vann- og avløp.

#### Merknader:

 Porsgrunn kommune	Vann og avløp				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 50	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Rindes veg 19				3950 BREVIK
Annen info:						



### Tegnforklaring

- |                            |                               |                            |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Offogprivbygg              | Andre bygg grå                | Takoverbygg grå            |
| Høydekurve Porsgrunn       | Høydekurve 5m Porsgrunn       | Hekk                       |
| Teiggrense god nøyaktighet | Teiggrense dårlig nøyaktighet | Teiggrense generert        |
| Teiggrense fiktiv          | Bygningsdelelinje             | Bygningslinje              |
| Bygningsavgrensning tiltak | Grunnmur                      | Mønelinje                  |
| Takkant                    | Takoverbyggkant               | Taksprang                  |
| Trapp inntill bygg         | Veranda                       | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant               | Fortau                        | Bygning tiltak - punkt     |
| Bygning tiltak - areal     | Veg                           | Kystkontur tekniske anlegg |
| Kystkontur                 | Havflate                      | Kommunalveg gatenavn.      |
| Privatveg gatenavn.        |                               |                            |

- Vann drift/nedlagt
  - Vann pumpeledning drift/nedlagt
  - Vann tunnel drift/nedlagt
  - Spilvannsledning drift/nedlagt
  - Spilvann overleplsledning drift/nedlagt
  - Spilvann pumpeledning drift/nedlagt
  - Spilvann tunnel drift/nedlagt
  - Avløp Felles drift/nedlagt
  - Avløp felles overleplsledning drift/nedlagt
  - Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
  - Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
  - Overvann drift/nedlagt
  - Overvann overleplsledning 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



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00174029	03.03.2026	90260101

## Ident

1977/3931/101

## Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

## Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

## Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

## Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

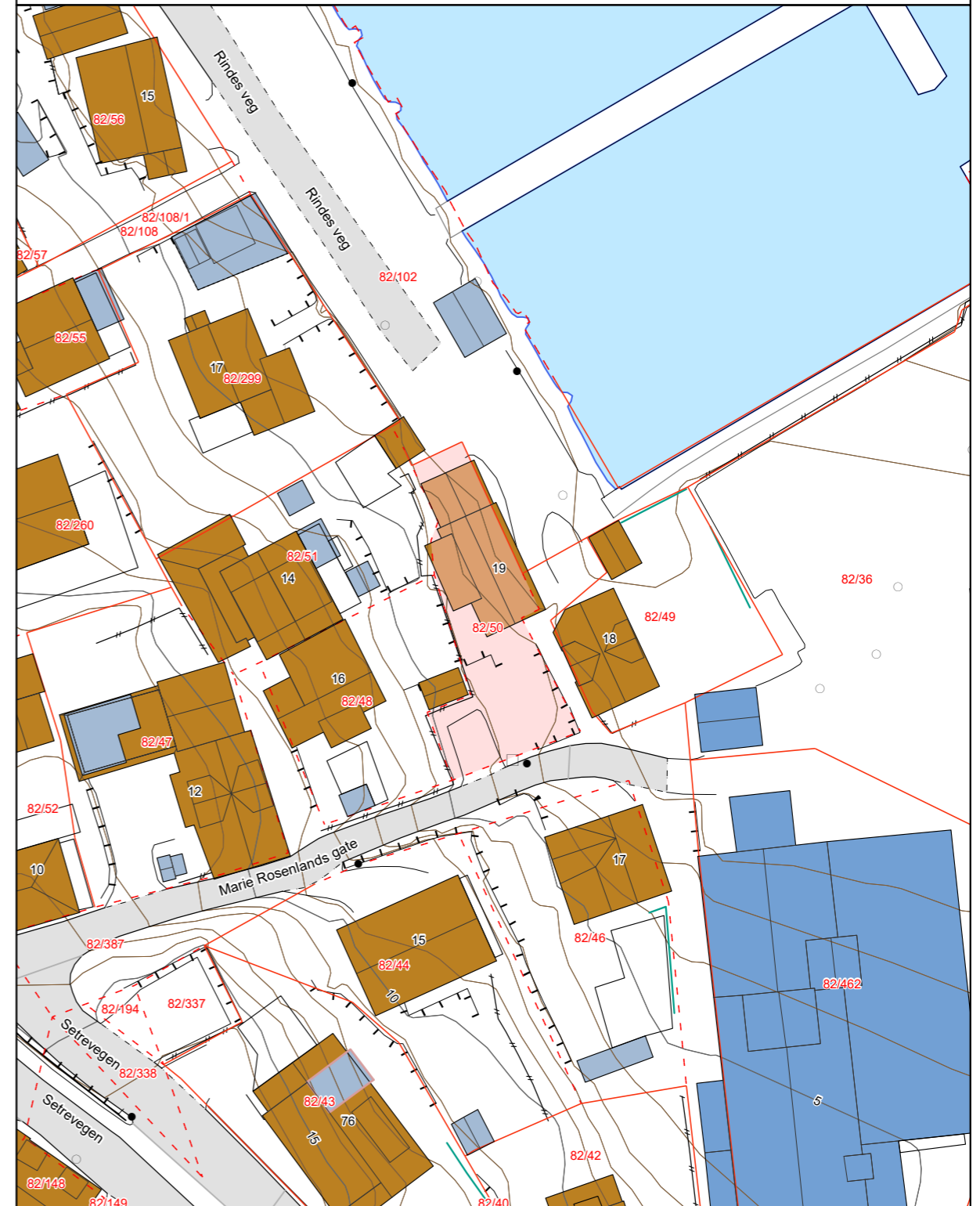
Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Oversiktskart

Adresse: Rindes veg 19, 3950 Brevik  
Gnr/Bnr: 4001/82/50/0/0

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 267 m<sup>2</sup>  
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransedato: 23.02.2026



# Matrikkelkart



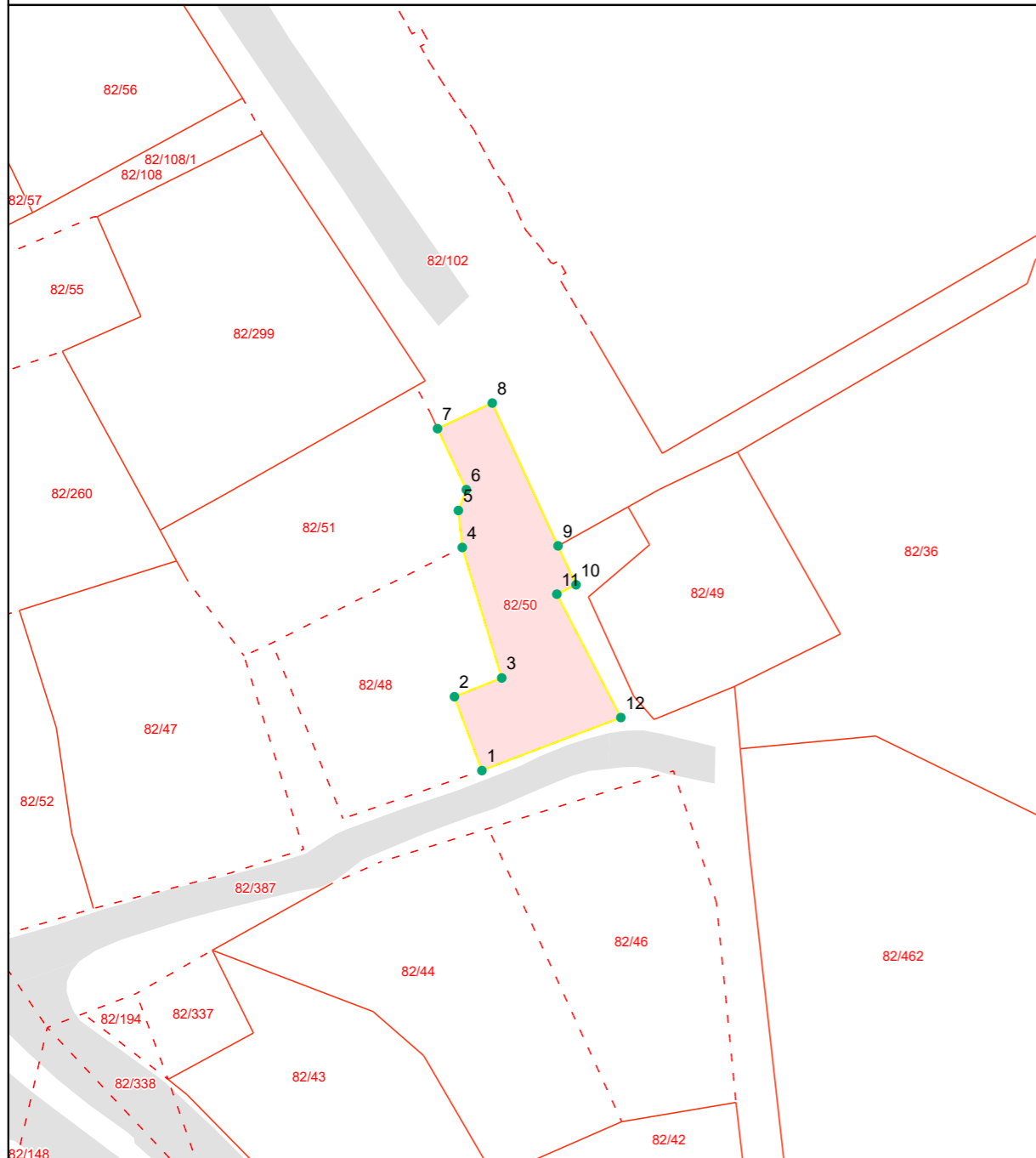
Adresse: **Rindes veg 19, 3950 Brevik**  
Gnr/bnr: **4001/82/50/0/0**

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 267 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransedato: 23.02.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)  
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## Grensepunktrapport

Beregnet areal: 267 m<sup>2</sup>  
Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6546710.59	540153.06	Ikke spesifisert	Ukjent	Genererte data (interpolasjon)	500	7.23	0
2	6546717.36	540150.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Genererte data (interpolasjon)	500	4.67	0
3	6546719.08	540154.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Genererte data (interpolasjon)	500	12.51	0
4	6546731.04	540151.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Genererte data (interpolasjon)	500	3.41	0
5	6546734.43	540150.9	Ikke spesifisert	Ukjent	Genererte data (interpolasjon)	500	2.05	0
6	6546736.34	540151.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Genererte data (interpolasjon)	500	6.19	0
7	6546741.93	540148.99	Ikke spesifisert	Ukjent	Beregnet	10	5.55	0
8	6546744.28	540154.01	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	14.43	0
9	6546731.19	540160.04	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.94	0
10	6546727.62	540161.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Genererte data (interpolasjon)	500	1.96	0
11	6546726.76	540159.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Genererte data (interpolasjon)	500	12.76	0
12	6546715.45	540165.8	Ikke spesifisert	Ukjent	Genererte data (interpolasjon)	500	13.65	0



## 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 eiegdom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 badersinnredning, 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /     -     kl: .....

**Oppdragsnr:** .....

**Adresse:** undefined, undefined undefined

**Betegnelse:** GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato**     /     -     kl: ..... **ønsket overtagelse:** .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold     Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDESKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

