Tilstandsrapport

Enebolig
Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 384, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3147 **Eiendomsverdi ref nr:** KO3485

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

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

Norsk takst

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Boligen fremstår som en eldre enebolig med flere oppgraderinger og vedlikeholdstiltak utført over tid. Utvendig er taktekking, beslag og deler av kledning oppgradert rundt 2005, og vinduer er hovedsakelig fra ca. 2001. Bygningen fremstår generelt med normal bruksslitasje og vedlikeholdstilstand ut fra alder og utførelse.

Det er registrert enkelte forhold som må påregnes ved en bolig av denne alderen. Taktekking har mosevekst og behov for jevnlig vedlikehold. Våtrommene er utført etter byggeskikk fra perioden rundt 1997–2010, men har eldre sluk- og membranløsninger med begrenset dokumentasjon og manglende lekkasjeindikering fra innebygde sisterner. Teknisk rom og enkelte kjelleområder har spor etter tidligere fuktpåvirkning/lekkasje, men eier opplyser at forholdene er utbedret. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Det er videre registrert forhøyede fuktutslag og tidligere fuktpåvirkning under kjøkkeninnredning ved vaskeskap. Ventilasjon i boligen er hovedsakelig naturlig ventilasjon supplert med mekaniske avtrekk og to luft-til-luft varmepumper fra 2013. Enkelte ventiler var tildekket ved befaring og bør holdes åpne for tilfredsstillende luftutskiftning.

Elektrisk anlegg fremstår delvis modernisert med automatsikringer og målerbytte utført i 2014, men eldre installasjoner/inntakssikringer finnes fortsatt på loft og opplyses å være ute av bruk. Innvendig trapp mangler håndløper på deler av trappeløpet, noe som gir redusert personsikkerhet.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt ut fra alder, men med enkelte bygningsdeler og tekniske løsninger hvor videre vedlikehold, kontroll og fremtidige oppgraderinger må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Boligen fremstår som en eldre enebolig med flere oppgraderinger utført over tid. Taket er tekket med betongtakstein lagt rundt 2005, samtidig som beslag, renner og nedløp ble skiftet. Taktekking og beslag fremstår generelt i normal stand ut fra alder, men det er registrert betydelig mose- og vegetasjonsvekst på deler av takflaten. Dette medfører behov for rengjøring og jevnlig vedlikehold for å redusere risiko for økt slitasje og fuktpåvirkning. Takrenner og nedløp fremstår ellers med normal funksjon, men har behov for løpende rengjøring og vedlikehold.

Yttervegger er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra ca. 2005. Kledningen fremstår generelt vedlikeholdt med normal værslitasje og uten registrerte vesentlige skader ved befaringstidspunktet. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler og kaldt loft. Loftet fremstod ved visuell kontroll uten tegn til aktive lekkasjer eller alvorlige deformasjoner, men deler av loftet hadde begrenset tilgjengelighet grunnet lagring og lav høyde.

Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ca. 2001. Vinduer og terrassedører fremstod med normal funksjon og vedlikeholdstilstand, men alder tilsier at økt vedlikeholdsbehov og gradvis redusert isoleringsevne må påregnes over tid. Ytterdører og terrassedører fremstår tilsvarende i normal stand ut fra alder og bruk.

Terrasser, balkonger og uteplasser er utført med både tredekker, støpte konstruksjoner og belegningsstein. Konstruksjonene fremstår generelt stabile ved visuell kontroll, men terrassebord og enkelte uteflater har normal værslitasje og begroing. Utvendige trapper er utført med støpte og stablede betong-/hagemurblokker. Det er registrert enkelte ujevnheter og manglende håndløper/rekkverk enkelte steder, noe som gir redusert personsikkerhet ved bruk.

Det er installert sentralstøvsuger med aggregat plassert i utvendig bod/teknisk rom. Anlegget er ikke funksjonstestet, men fremstod montert og tilgjengelig for vedlikehold ved befaringstidspunktet. Samlet sett fremstår de utvendige bygningsdelene med normal bruksslitasje og vedlikeholdsbehov ut fra alder, konstruksjonstype og utførte oppgraderinger.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig utført med parkett på gulv samt panelte vegger og himlinger i ulike overflatebehandlinger. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk, og gir boligen et helhetlig preg tilpasset bygningens stil og oppgraderingsnivå. Det er stedvis montert innfelte downlights i himling.

Gulv mot grunn i 1. etasje er utført med betongdekke, mens etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Det ble registrert mindre høydeforskjeller og skjevheter ved stikkprøvemålinger, med avvik på inntil ca. 15 mm i 1. etasje og ca. 10 mm i 2. etasje. Forholdet vurderes som normalt ut fra bygningens alder og konstruksjonstype, og det ble ikke registrert tegn til alvorlige setningsskader eller konstruksjonsmessige deformasjoner.

Boligen har elementpipe med tilknyttet vedovn. Pipe og ildsted fremstod uten synlige skader ved visuell kontroll, men det er ikke foretatt nærmere kontroll av pipeløp eller trekkforhold. Ordinært tilsyn og vedlikehold må påregnes videre.

Rom under terreng består av kjeller-/lagringsarealer med betonggulv og murte/pussede vegger. Det er registrert eldre spor etter tidligere fuktgjennomtrengning og fuktpåvirkning på gulv og nedre deler av konstruksjonene. Eier opplyser at forholdene er utbedret, og det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet. Konstruksjoner under terreng vil likevel generelt være utsatt for fuktpåvirkning og krever jevnlig oppfølging og ventilering.

Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon med lakkerte tretrinn, rekkverk og håndløper. Trappen fremstod stabil ved visuell kontroll uten registrerte vesentlige skader eller unormale bevegelser. Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører i treutførelse. Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje ut fra alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Boligen har tre våtrom/vaskerom som fremstår oppført eller rehabilitert hovedsakelig i perioden ca. 2004–2005, og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå fra perioden 1997–2010.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommene har generelt funksjonelle løsninger med flislagte gulv, elektriske varmekabler og mekanisk ventilasjon, men flere løsninger må vurderes ut fra alder, begrenset dokumentasjon og forventet levetid på membraner og tettesjikt.

Badet i 2. etasje fremstår med flislagte overflater, badekar og dusjkabinett som bidrar til redusert vannbelastning på konstruksjonene. Det er registrert enkelte mindre oppsprekkinger og slitasje i himling samt eldre slukløsning med ukjent membranoppbygning. Membranavslutning og mansjett ved sluk kunne ikke verifiseres ved kontroll. Det er videre registrert manglende lekkasjeindikering/drenering fra innebygget sisterne. Fallforhold og terskelhøyde vurderes som funksjonelle ved normal bruk. Fuktmåling fra tilliggende konstruksjoner viste ingen unormale utslag.

Vaskerommet fremstår med enkel og funksjonell utførelse med panelte vegger og himling, flislagt gulv med varmekabler samt sluk. Rommet har mekanisk avtrekk, men ventilasjonsventil var blokkert av tekstiler ved befaringstidspunktet, noe som reduserer ventilasjonseffekten. Det er ikke dokumentert eller verifisert membranløsning ved sluk, og konstruksjonen må vurderes ut fra alder og utførelse. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemålinger av tilliggende konstruksjoner.

Badet i kjeller fremstår med flislagte overflater, dusjkabinett og mekanisk ventilasjon. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk ved normal bruk. Slukløsningen er av eldre type med ukjent membranutførelse, og det er ikke registrert synlig lekkasjeindikering fra innebygget sisterne. Hulltaking fra teknisk rom inn mot dusjsonen viste ingen tegn til unormale fuktforhold eller skader ved kontrolltidspunktet.

Samlet sett fremstår våtrommene som funksjonelle ut fra alder og bruk, men det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko knyttet til eldre membran- og slukløsninger med begrenset dokumentasjon. Jevnlig kontroll, rengjøring av sluk, opprettholdelse av god ventilasjon og videre vedlikehold anbefales for å redusere risiko for fremtidige fukt- og lekkasjeskader.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet fremstår med innredning i bjørk treutførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er installert integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Ved befaring ble det registrert forhøyede fuktutslag i skapbunn under kjøkkenkum, med målte verdier opp mot 112 på overflatemåler. Det ble samtidig observert misfarging og spor etter tidligere eller mulig pågående fuktpåvirkning i bunnplate under vask. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befaringstidspunktet, men forholdet indikerer at området over tid har vært utsatt for fuktbelastning fra vann- eller avløpsinstallasjoner.

Rørføringer og avløpsinstallasjoner under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Kjøkkenet er videre utstyrt med ventilator med avtrekk ført ut av boligen. Ventilasjonsløsningen fremstod funksjonell ved visuell kontroll og bidrar til å redusere fukt- og matosbelastning i rommet.

Samlet sett fremstår kjøkkenet som funksjonelt med normal standard ut fra alder, men med registrert fuktpåvirkning under kjøkkenvask som bør følges opp og kontrolleres nærmere for å redusere risiko for videre skader.

SPESIALROM

Gå til side

Teknisk rom/bod fremstår som et enkelt rom for tekniske installasjoner og lagring, med støpt betonggulv, sluk i gulv og synlige vanninstallasjoner tilknyttet varmtvannsbereder. Vegger og himling er utført med plate-/panelkledde overflater. Rommet har enkel standard og normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Det er registrert eldre misfarginger og spor etter tidligere fuktpåvirkning på gulv rundt sluk og varmtvannsbereder. Betonggulvet har også enkelte riss og overflateslitasje. Eier opplyser at tidligere fuktforhold er utbedret. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller unormale forhold ved befaringstidspunktet.

Sluk i gulv gir grunnleggende lekkasjesikring ved eventuelle lekkasjer fra tekniske installasjoner og varmtvannsbereder. Rommet fremstår samlet sett funksjonelt, men med naturlig vedlikeholds- og oppfølgingsbehov knyttet til alder, tidligere fuktpåvirkning og tekniske installasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledningene i boligen består av en kombinasjon av nyere plastledninger/rør-i-rør-system og eldre synlige kobberrør. Fordelerskap er plassert i våtrom og fremstår med tilgjengelige rørføringer og koblinger for inspeksjon og vedlikehold. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller vesentlige avvik ved synlige vanninstallasjoner på befaringstidspunktet. Overflatemålinger ved utsatte områder rundt våtrom og rørinstallasjoner viste heller ikke unormale fuktverdier ved kontrolltidspunktet.

Avløpsinstallasjonene består hovedsakelig av plastavløpsrør av ulike aldre. Synlige rørføringer under kjøkkenbenk, i teknisk rom og i våtrom fremstod uten tegn til aktive lekkasjer, men det er registrert eldre misfarginger og fuktspor i enkelte områder, blant annet under kjøkkeninnredning og i teknisk rom, som indikerer tidligere fuktpåvirkning eller lekkasje. Rørinstallasjonene vurderes ellers som funksjonelle ut fra alder og bruk.

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer, supplert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Det er installert to luft-til-luft varmepumper fra 2013 som bidrar til oppvarming og luftsirkulasjon i boligen. Enkelte ventiler var ved befaring delvis tildekket, noe som reduserer luftgjennomstrømningen og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom med støpt gulv og sluk, noe som gir grunnleggende lekkasjesikring. Berederen er fra ca. 2002 og har dermed oppnådd høy alder sammenlignet med forventet levetid for denne typen installasjoner. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet, men utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

Det er videre installert sentralstøvsuger med aggregat plassert i utebod/teknisk bod. Funksjon er ikke kontrollert utover visuell inspeksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det elektriske anlegget fremstår delvis modernisert med automatsikringer, jordfeilautomater og målerbytte utført i 2014. Sikringsskapet fremstår oversiktlig ved visuell kontroll. Det er samtidig registrert eldre inntakssikringer/pluggskap på loft som opplyses å ikke være i bruk. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av fagperson som del av denne rapporten, og kun visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av antatt stedlige masser, sprengstein og fjell/grunnfjell. Eiendommen ligger i skrånende terreng med opparbeidede uteområder bestående av plen, gruslagt adkomst, belegningsstein, naturstein og forstøtningsmurer. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tydelige tegn til større setningsskader eller unormale bevegelser i grunnen. Grunnforhold og fundamentering er ikke undersøkt nærmere.
Fuktsikring og drenering rundt tilbygget ble utført i ca. 2005. Den eldre grunnmuren har drenering fra bygningens opprinnelige byggeår. Ifølge opplysninger fra tidligere eier er den eldre grunnmuren utvendig behandlet med en påsmurt membran -/fuktsikringsløsning, med drenerende masser inntil grunnmuren. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og skjulte drenerings- og fuktsikringsløsninger er ikke kontrollert. Dreneringen har dermed ulik alder, og særlig dreneringen langs den eldre grunnmuren må vurderes med hensyn til alder, usikker restlevetid og risiko for redusert funksjon over tid.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker med utvendig pussede overflater og stripefundamenter av betong. Ved befaring ble det registrert eldre spor etter fukt-/lekkasjepåvirkning i kjeller- og bodarealer, herunder misfarging og avskalling på gulv og nedre deler av grunnmursflater. Eier opplyser at tidligere fuktforhold er utbedret. Det ble ikke registrert aktive vanninnsig ved befaringstidspunktet. Tidligere fuktpåvirkning og eldre dreneringsløsninger tilsier likevel behov for videre oppfølging og kontroll av konstruksjoner mot terreng.
Det er etablert forstøtningsmurer av stablede natursteinselementer og betong-/støttemurselementer for å ta opp nivåforskjeller på tomten. Murene fremstår generelt stabile ved visuell kontroll, uten tydelige tegn til større deformasjoner eller vesentlige setningsskader. Det er registrert normal værslitasje, aldring og noe begroing på enkelte partier.
Terrenget rundt boligen har hovedsakelig fall bort fra bygningen, og det er etablert grus- og steinlagte soner langs deler av grunnmuren. Nedløp er ført ned til terreng med utkast fra bygningen. Vegetasjon og terreng ligger stedvis nær konstruksjonene, noe som kan bidra til økt fuktbelastning over tid. Det anbefales jevnlig vedlikehold av terrengfall, overvannshåndtering og vegetasjon for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur og fundamenter.
Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via kommunalt ledningsnett og privat avløpsanlegg med septiktank i betong. Eier opplyser at septiktanken tømmes én gang årlig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder eller utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger. Skjulte ledninger og septiktank er ikke kontrollert eller funksjonstestet ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt i tilgjengelige områder.
Tomten fremstår som en romslig og opparbeidet naturtomt med plenarealer, busker, trær, gruslagt gårdsplass, gangstier og flere opparbeidede uteplasser. Uteområdene fremstår generelt normalt vedlikeholdt, uten registrerte vesentlige terrengmessige skader ved befaringstidspunktet.

Samlet vurdering: Tomteforholdene fremstår i hovedsak med normal tilstand ut fra alder, terrengforhold og utførelse. Det er særlig den eldre dreneringen og fuktsikringen langs opprinnelig grunnmur, sammen med registrerte spor etter tidligere fuktpåvirkning i kjeller, som tilsier behov for videre oppfølging.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen fremstår generelt med normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår, utførelse og senere oppgraderinger. Det er registrert automatsikringer med jordfeilbeskyttelse, røykvarsling samt oppvarming via luft-til-luft varmepumper og elektriske varmekilder.

Det er etablert naturlig ventilasjon via ventiler i boligen, supplert med elektrisk styrt vifte på våtrom og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Det ble registrert at ventil i vaskerom/bod var tildekket med tekstiler/filler ved befaringstidspunktet, noe som reduserer luftutskiftningen og kan medføre økt risiko for fukt og dårlig inneklima dersom forholdet opprettholdes.

Våtrommene fremstår med fungerende slukløsninger og fallforhold tilpasset byggeperiodens forskriftsnivå. Det er registrert manglende lekkasjedrenering fra innebygget sisterne på vegghengt toalett, noe som avviker fra dagens anbefalte løsninger.

I teknisk rom/bod er det registrert eldre spor etter tidligere fukt -/lekkasjepåvirkning på gulv og grunnmursflater. Eier opplyser at forholdet er utbedret. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Eldre inntakssikringer på loft er registrert ute av bruk. Sikringsskap fremstår ellers modernisert med målerbytte utført i 2014.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

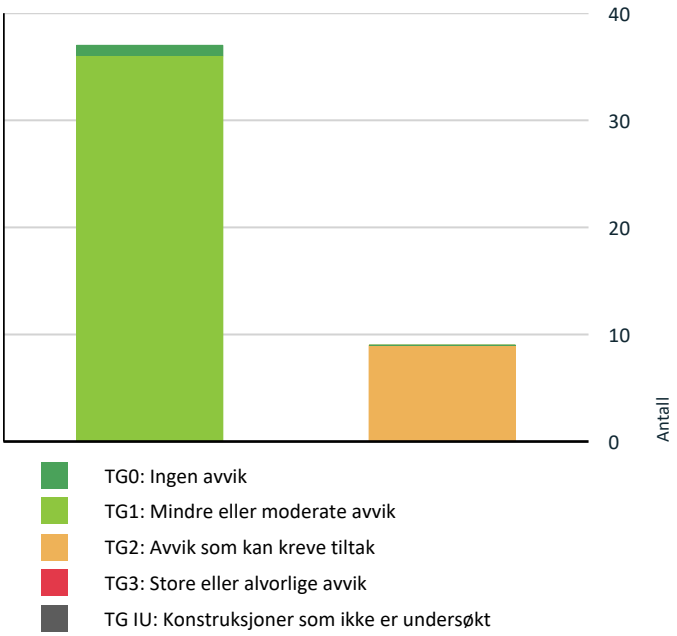
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein lagt i ca. 2005. I forbindelse med omtekking ble det også opplyst at beslag ble skiftet. Takflaten ble inspisert fra stige ved takfot og fremstår med normal aldring og slitasje ut fra alder.
Det er registrert betydelige forekomster av mose- og vegetasjonsvekst på taksteinene, spesielt på skyggefulle partier. Mosevekst holder på fukt og kan over tid bidra til økt slitasje og frostsprengning i taksteinen.
Taksteinene fremstår ellers hovedsakelig med normal profil og innfesting ved visuell kontroll fra tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert åpenbare deformasjoner i takkonstruksjonen fra inspeksjonspunktet.
Pipebeslag og øvrige beslag fremstår av nyere type sammenlignet med opprinnelig byggeår og med normal funksjon ved befaringstidspunktet.
Takrenner og nedløp er utført i metall. Funksjon er ikke kontrollert under nedbør eller ved vannprøving.

Det anbefales rengjøring og fjerning av mosevekst, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, beslag og renner for å o

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier







TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er opplyst skiftet i forbindelse med omtekking av tak i ca. 2005. Renner og nedløp er utført i metall og fremstår med normal funksjon og utførelse ut fra alder.
Ved visuell kontroll ble det registrert noe smuss, løv og begroing i takrenner, noe som indikerer behov for rengjøring og jevnlig vedlikehold for å sikre tilfredsstillende vannavrenning. Beslag ved takutstikk, overgang mot vegg og rundt pipe fremstår generelt som hele og uten synlige tegn til vesentlige skader ved befaringstidspunktet.
Nedløp er ført ned til terreng. Funksjon på overvannssystem og bortledning av vann er ikke kontrollert under nedbør eller ved vannprøving.

Det anbefales jevnlig rengjøring av takrenner og kontroll av beslag og innfestinger for å opprettholde god funksjon og redusere risiko for vanninntrenging og fuktbelastning på konstruksjonene.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utvendig kledd med stående tømmermannskledning med varierende bordbredder. Kledningen er opplyst montert i ca. 2005 og fremstår med moderne uttrykk og utførelse sammenlignet med opprinnelig byggeår.
Ved visuell kontroll fremstår kledningen generelt i normal stand ut fra alder, med normal værslitasje og overflatepåvirkning. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner på tilgjengelige fasader ved befaringstidspunktet. Kledningen er behandlet med mørk overflatebehandling og fremstår jevnt vedlikeholdt.
Det er etablert lufting og beslagløsninger rundt vinduer og overganger. Nederst mot terreng er det stedvis etablert steinmasser inntil grunnmur/fasade, noe som bidrar til redusert oppsprut mot kledning.

Det må påregnes normalt periodisk vedlikehold med rengjøring og overflatebehandling for å opprettholde levetid og beskytte trekonstruksjonene mot vær- og fuktpåvirkning.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

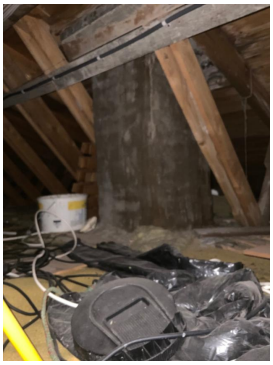
Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som W-takstolkonstruksjon med undertak og kaldt loft. Loftet er inspisert fra tilgjengelig adkomst. Konstruksjonen fremstår med prefabrikkerte takstoler i treverk og synlige bærende konstruksjoner.
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige skjevheter eller deformasjoner i takkonstruksjonen. Synlige trekonstruksjoner fremstår generelt tørre og uten tydelige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende fuktskader på befaringstidspunktet. Det er stedvis registrert normal misfarging og alderspreg på enkelte konstruksjonsdeler.
Loftet har begrenset tilgjengelighet i deler av konstruksjonen grunnet lav høyde og lagrede gjenstander. Full kontroll av hele takkonstruksjonen og undertakets tilstand har derfor ikke vært mulig.
Pipe er ført opp gjennom takkonstruksjonen og fremstår med normal avstand til omkringliggende konstruksjoner ved visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

Det anbefales jevnlig kontroll av loft og takkonstruksjon, spesielt med tanke på eventuell fuktpåvirkning, kondens eller lekkasjer fra taktekking og gjennomføringer over tid.



Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ca. 2001. Vinduer fremstår hovedsakelig av nyere dato sammenlignet med opprinnelig byggeår, og er tilpasset boligens oppgraderte fasadeuttrykk. Det er både faste og åpningsbare vindusfelt, samt terrassedør med glassfelt.

Ved visuell kontroll fremstod vinduer og dører generelt i normal stand ut fra alder og utførelse. Overflatebehandling, beslag og omramminger fremstår vedlikeholdt, og det ble ikke registrert punkterte glass eller synlige råteskader på befaringstidspunktet. Enkelte vinduer er plassert lavt mot terreng, noe som medfører noe økt eksponering for fukt og sprutbelastning.

Vinduer og terrassedør ble funksjonstestet stikkprøvemessig med normal funksjon på befaringstidspunktet. Vinduer fra denne perioden har nå oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og gradvis redusert isoleringsevne må påregnes over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, beslag og tetningslister for å opprettholde funksjon og levetid.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier







TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør samt malte balkong-/terrassedører i tre med glassfelt. Dørene fremstår hovedsakelig fra samme periode som vinduene og er tilpasset boligens oppgraderte fasadeuttrykk.
Ved visuell kontroll fremstod dørene generelt i normal stand ut fra alder og utførelse. Overflatebehandling, beslag og karmer fremstår vedlikeholdt, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner på befaringstidspunktet. Enkelte terskler og nedre deler av dørblad er naturlig utsatt for vær- og fuktbelastning og må påregnes jevnlig vedlikehold.
Dørene ble funksjonstestet stikkprøvemessig med normal funksjon ved åpning og lukking på befaringstidspunktet.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, beslag, terskler og tetningslister for å opprettholde funksjon, tetthet og levetid.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse- og uteplasser utført med både tredekker og steinbelagte flater. Terrasse ved inngangsparti er utført med støpt dekke og overbygget konstruksjon med bærende stolper. Øvrige uteplasser er utført med belegningsstein og terrassebord i tre.

Balkong/terrasse i tilknytning til oppholdsrom er utført med rekkverk med glassfelt og trekonstruksjoner. Ved visuell kontroll fremstod rekkverk og bærende konstruksjoner som stabile ved normal bruk. Terrassegulv i tre viser normal værslitasje og begroing/algepåvirkning på overflater, noe som er vanlig ved utvendige trekonstruksjoner med fukt- og skyggebelastning.

Rom og arealer under balkong fremstår med støpt dekke og værbeskyttelse fra overliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlige skader eller deformasjoner i tilgjengelige konstruksjoner ved befaringstidspunktet.

Belegningsstein på uteplasser fremstår generelt med normal bruksslitasje. Det er stedvis registrert vegetasjon i fuger og mindre ujevnheter, noe som må påreg

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier









TG 1 Utvendige trapper

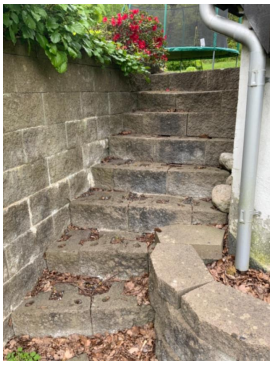
Beskrivelse

Utvendige trapper er hovedsakelig utført med støpte og stablede betong -/hagemurblokker tilpasset terreng med nivåforskjeller rundt boligen. Trappeløpene gir adkomst mellom gårdsplass, terrasse og inngangsparti.

Ved visuell kontroll fremstår trappene med normal bruksslitasje og alderspreg. Det er registrert noe ujevnheter, forskyvninger og slitasje i enkelte trinn og støttemurselementer, noe som er vanlig over tid ved denne typen konstruksjoner utsatt for frost og bevegelser i grunnen. Det er også registrert løv, begroing og smuss i trapper og fuger.

Trappene mangler håndløper/rekkverk enkelte steder hvor det er nivåforskjeller, noe som gir redusert sikkerhet ved bruk, spesielt vinterstid eller ved glatte forhold.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og rengjøring, samt vurdering av utbedring av ujevnheter og etablering av håndløper/rekkverk der dette vurderes nødvendig for økt personsikkerhet.



Tilstandsrapport





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger med aggregat plassert i utvendig bod/teknisk rom. Anlegget fremstår tilgjengelig for service og tømming ved befaringstidspunktet.

Det er ikke foretatt funksjonstest eller nærmere kontroll av anleggets kapasitet, røropplegg eller tilstand utover visuell inspeksjon. Normal service og vedlikehold må påregnes over tid.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er hovedsakelig utført med parkett. Vegger og himlinger er i stor grad kledd med trepanel, behandlet i lyse og mørke overflater. Overflatene gir boligen et helhetlig og gjennomført uttrykk tilpasset boligens alder og stil.

Ved visuell kontroll fremstår overflatene generelt i normal stand ut fra alder og bruk. Det er registrert normal bruksslitasje på gulvoverflater med enkelte mindre merker og slitasje som må forventes ved normal bruk over tid. Panelte vegger og himlinger fremstår hovedsakelig hele og vedlikeholdte uten synlige tegn til omfattende skader eller deformasjoner ved befaringstidspunktet.

Det er stedvis utført innfelte downlights i himling. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover det som er visuelt tilgjengelig.

Overflatene vurderes samlet å ha normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder og utførelse.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn i 1. etasje er utført med betongdekke. Etasjeskille mellom etasjene er utført med trebjelkelag. Innvendige gulv er hovedsakelig overflatebelagt med parkett.

Det ble foretatt stikkprøvemessige kontrollmålinger av gulvfall og planhet. I 1. etasje ble det registrert høydeforskjeller/avvik på inntil ca. 15 mm. I 2. etasje ble det registrert avvik på inntil ca. 10 mm. Målingene er utført som lokale stikkprøver og må sees i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonstype og materialbruk.

Det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlige setningsskader eller alvorlige konstruksjonsmessige deformasjoner ved befaringstidspunktet. Mindre skjevheter og nivåforskjeller må påregnes i bygninger med denne konstruksjonstypen og alderen.

Konstruksjonene vurderes samlet å ha normal funksjon ut fra alder og utførelse.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med synlige pipeløp gjennom boligen. Pipe er pusset/malt innvendig og fremstår med feieluke tilgjengelig for tilsyn og rengjøring.

Det er installert vedovn tilknyttet pipeløpet. Ildstedet fremstår som eldre type med støpejernskonstruksjon og er plassert på ubrennbart underlag. Ved visuell kontroll fremstod ildsted og synlige røykrør uten åpenbare skader eller deformasjoner på befaringstidspunktet.

Det er ikke foretatt kontroll av trekkforhold, innvendige pipeløp eller fyringsteknisk tilstand. Opplysninger om siste feiing og tilsyn fra feiervesenet er ikke kontrollert som del av denne rapporten.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av pipe og ildsted, samt videre ordinært tilsyn fra feiervesenet i henhold til gjeldende krav.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av kjeller-/lagringsarealer med betonggulv samt murte og pussede veggflater. Overflatene fremstår med enkel standard tilpasset lagringsformål.

Det er registrert tidligere fuktgjennomtrengning og fuktpåvirkning på gulv og nedre deler av konstruksjonen, med synlige misfarginger og salt -/fuktutfellinger på betonggulv. Eier opplyser at forholdet skal være utbedret. Det ble ikke registrert aktiv vanninntrenging på befaringstidspunktet, men konstruksjonen vurderes å være utsatt for fuktpåvirkning som er vanlig for rom under terreng.

Rom under terreng har generelt økt risiko for fuktvandring og kondensproblematikk som følge av konstruksjon mot terreng og alder. Lagring direkte mot gulv og vegger anbefales unngått for å sikre lufting og redusere risiko for fuktskader på lagrede gjenstander.

Det anbefales videre jevnlig kontroll av rommet, samt å opprettholde god ventilasjon og overvåke eventuelle nye tegn til fukt eller misfarging.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert tegn til tidligere fuktgjennomtrengning og fuktpåvirkning i rom under terreng, med synlige misfarginger og utfellinger på betonggulv. Selv om eier opplyser at forholdet er utbedret, vil konstruksjoner mot terreng generelt ha økt risiko for fuktvandring og periodisk fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og risikoforhold typisk for denne type konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet med hensyn til ny fuktpåvirkning, misfarging eller lukt. God ventilasjon bør opprettholdes, og lagring direkte mot gulv og yttervegger bør unngås. Ved eventuelle nye tegn til fukt anbefales nærmere undersøkelser og vurdering av ytterligere fuktsikrende tiltak.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon med lakkerte tretrinn, rekkverk og håndløper. Trappen fremstår som åpen trapp mellom etasjene med normal standard ut fra byggeår og utførelse. Det er etablert rekkverk og håndløper som bidrar til tilfredsstillende personsikkerhet ved normal bruk.
Ved visuell kontroll fremstod trapp og rekkverk stabile, uten registrerte skader eller vesentlig slitasje utover normal brukspåvirkning. Det er ikke registrert unormale bevegelser eller skjevheter ved befaringstidspunktet.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører i treutførelse. Dørene fremstår med normal standard og utførelse tilpasset boligens alder og oppgraderingsnivå. Det er etablert profilerte karmer og listverk som gir et helhetlig uttrykk i boligen.
Ved stikkprøvekontroll ble dører åpnet og lukket uten vesentlige funksjonsavvik. Det er registrert normal bruksslitasje i form av mindre merker og overflatepåvirkning enkelte steder, men ingen vesentlige skader eller skjevheter ble observert ved befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport







VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

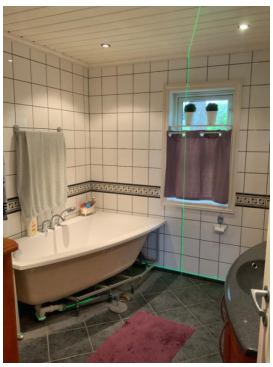
Beskrivelse

Bad i 2. etasje fremstår oppført eller rehabilitert i henhold til tekniske forskrifter fra perioden ca. 1997–2010, basert på visuell vurdering og utførelse. Våtrommet er utført med flislagte vegger og gulv, samt malt panel i himling. Rommet er innredet med servant med innredning, toalett, dusjkabinett og badekar.

Bruk av dusjkabinett bidrar til redusert fuktbelastning på gulv- og veggkonstruksjoner. Overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til lekkasjer eller omfattende skader ved befaringstidspunktet. Det er registrert mekanisk avtrekk via veggventilasjon.

Våtrom har begrenset levetid, og alder på membran og tettesjikt må tas med i vurderingen. Dokumentasjon på utførelse og oppbygning av våtrommet er ikke fremlagt ved befaring.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

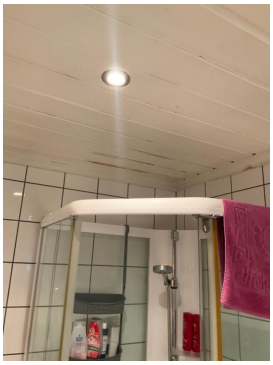
Vegger på våtrommet er utført med flislagte overflater med keramiske fliser. Himling er utført med malt panel. Overflatene fremstår generelt som hele og funksjonelle ut fra alder og bruk, med normal overflateslitasje ved visuell kontroll.
Det er registrert enkelte glipper og mindre oppsprekkinger i malingsbehandling/fuger i himling, spesielt i overgangssoner og over dusjkabinett hvor fuktbelastningen er størst. Forholdet vurderes som normalt ved alder og bruk, men himlingen har behov for vedlikehold og overflatebehandling på sikt.

Det ble ikke registrert bomlyd, løse fliser eller synlige tegn til aktive lekkasjer på undersøkte flater ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

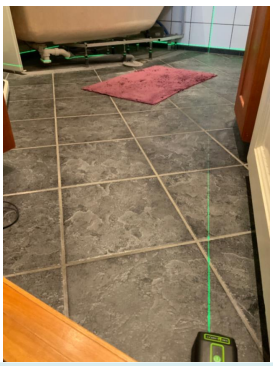
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på våtrommet er utført med flislagte overflater og elektriske varmekabler. Ved kontroll med laser ble det registrert fallforhold på ca. 12 mm mot badekar og ca. 10 mm mot dusjsone. Høydeforskjell fra topp terskel til sluk er målt til ca. 57 mm.

Fallforholdene vurderes som funksjonelle for rommets bruk og bidrar til avrenning mot sluk. Gulvoverflatene fremstår generelt hele, uten registrerte løse fliser eller synlige skader ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til svikt eller unormale bevegelser i gulvkonstruksjonen ved visuell kontroll.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukløsning er plassert under badekar og fremstår som eldre utførelse med smøremembran/tettesjikt av ukjent oppbygning. Ved visuell kontroll var sluket tilgjengelig for inspeksjon, men det kunne ikke verifiseres tilfredsstillende membranavslutning eller synlig mansjett ved klemring. Det er usikkerhet knyttet til utførelsen av tettesjiktet, og det kan ikke utelukkes at det er benyttet underliggende membranduk under overliggende konstruksjon.

Sluket fremstår med behov for rengjøring og vedlikehold. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet. På grunn av alder, begrenset dokumentasjon og manglende mulighet for å kontrollere full oppbygning av membran og sluktilkobling, vurderes konstruksjonen å ha forhøyet risiko for skjulte fuktforhold over tid.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt. Membranløsning og eventuell mansjett ved sluk kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Sluket fremstår som eldre løsning med begrenset inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk. Ved fremtidig rehabilitering anbefales oppgradering av sluk og tettesjikt til dagens anbefalte løsninger med dokumentert membranoppbygning og synlig klemring/mansjett.





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett og frittstående badekar. Baderomsinnredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra synlige vannkoblinger eller sanitærinstallasjoner ved befaringstidspunktet.

Dusjløsningen er utført med dusjkabinett, noe som bidrar til redusert fuktbelastning på gulv og veggflater. Vegghengt toalett er etablert med innebygget sisterne og inspeksjonsmulighet via betjeningsplate. Det ble imidlertid ikke registrert synlig lekkasjedrenering eller lekkasjeindikering fra sisternekonstruksjonen ved befaring.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke registrert synlig lekkasjedrenering/lekkasjeindikering fra innebygget sisterne. Løsningen avviker fra anbefalte prinsipper i nyere våtromsnormer og innebærer begrenset mulighet for tidlig varsling ved eventuell lekkasje fra sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales jevnlig kontroll av toalettinstallasjon og omkringliggende konstruksjoner for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje. Ved fremtidig oppgradering anbefales etablering av synlig lekkasjeindikering/drenering fra innebygget sisterne i henhold til dagens anbefalte løsninger.



ETASJE > BAD

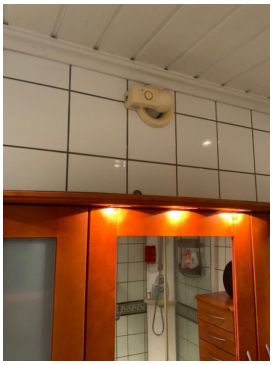
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

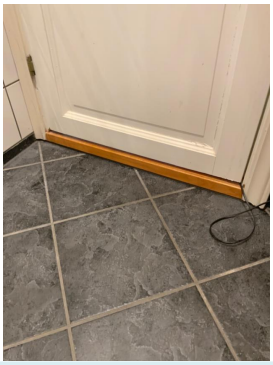
Ventilasjon på badet er ivaretatt med mekanisk avtrekk via elektrisk avtrekksvifte montert høyt på vegg, samt åpningsbart vindu som gir mulighet for naturlig lufting. Løsningen vurderes å være i tråd med vanlig utførelse fra byggeperioden.

Det ble registrert normal funksjon på ventil ved befaringstidspunktet, men kapasitet og luftmengder er ikke kontrollmålt. Himling fremstår med enkelte mindre svellinger/oppsprekkinger i maling og panel nær dusjsone, noe som kan indikere periodevis høy fuktbelastning eller begrenset ventilasjonseffekt over tid.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier







ETASJE > BAD

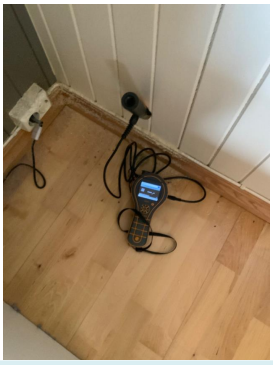
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner mot våtrom er kontrollert fra tilstøtende soverom ved vegg mot dusjkabinett. Det ble utført fuktmåling i gulv -/veggovergang ved befaringstidspunktet uten registrering av unormale utslag. Overflater fremstod tørre og uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller deformasjoner i de kontrollerte områdene.
Bruk av dusjkabinett bidrar til redusert fuktbelastning på våtrommets omkringliggende konstruksjoner sammenlignet med åpen dusjløsning.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår som et funksjonelt rom utført i henhold til byggeskikk og forskriftsnivå fra byggeperioden, antatt rundt 2005. Rommet er utført med flislagt gulv, panelte vegger og panel i himling. Gulvet er utstyrt med sluk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er videre montert skyllekum med synlige vann- og avløpstilkoblinger.

Overflater og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Rommet vurderes å ha en enkel og funksjonell utførelse tilpasset byggeperioden.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i vaskerommet er utført med panel/tømmer, og himling er utført med panel. Overflatene fremstår som hele og funksjonelle ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Utførelsen vurderes å være typisk for byggeperioden rundt 2004.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive fuktskader, misfarging eller deformasjoner på de kontrollerte flatene ved befaringstidspunktet. Panelte overflater i rom med fuktbelastning vil imidlertid generelt være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid sammenlignet med moderne våtromsløsninger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet i vaskerommet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler. Gulvoverflaten fremstår som funksjonell ved visuell kontroll, med fall mot sluk. Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk. Oppkant ved vegg er utført med sokkelflis med høyde på ca. 70 mm, mens høydeforskjell fra topp terskel til gulv/slukområde er målt til ca. 40 mm.

Utførelsen vurderes å bidra til å begrense vannspredning ved eventuelle lekkasjer eller oversvømmelser, og løsningen fremstår som vanlig for byggeperioden.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i vaskerommet er utført som eldre gulvsluk fra bygge -/rehabiliteringsår ca. 2004 i forbindelse med flislagt gulv. Ved visuell kontroll var sluket tilgjengelig for inspeksjon, men det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av membran eller tettesjikt. Membranløsning kunne ikke verifiseres, og utførelsen av eventuell mansjett eller klemringstilkobling er ukjent.

Sluket fremstår med normal aldring og noe overfladisk slitasje/smuss i slukområdet. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt fra utførelsesår ca. 2004, og løsning rundt sluk kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Konstruksjonen har derfor usikker restlevetid og økt risiko for skjulte fuktforhold over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av sluk og tilstøtende overflater. Ved fremtidig rehabilitering anbefales oppgradering av sluk og tettesjikt til dokumenterte løsninger i henhold til dagens våtromsnorm.



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

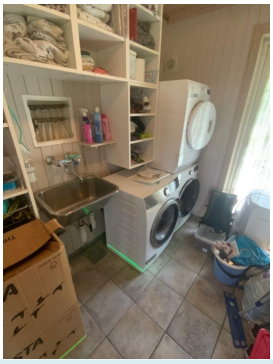
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning i vaskerommet består av skyllekum/servant i rustfritt stål med synlige vann- og avløpstilkoblinger, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Installasjonene fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Det er etablert gulvsluk i rommet, noe som bidrar til økt sikkerhet ved eventuelle lekkasjer fra vaskemaskin eller vanninstallasjoner. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med mekanisk avtrekk via veggmontert ventilasjon. Det er i tillegg naturlig tilluft via luftspalter og åpning mot tilstøtende rom. Ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering ut fra alder og utførelse, noe som er viktig for å redusere fuktbelastning ved bruk av vaskemaskin og tørketrommel.
Ventilasjonsventil var blokkert av tekstiler ved befaringstidspunktet, noe som gir redusert ventilering av rommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjonsventil var blokkert av tekstiler ved befaringstidspunktet, noe som gir redusert ventilering av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ta ut blokkering av ventil for bedre ventilasjon



ETASJE > VASKEROM

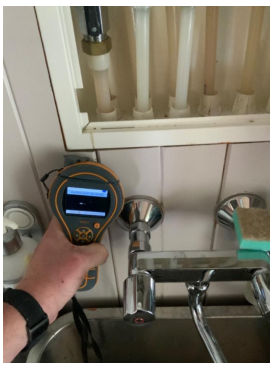
Tilliggende konstruksjoner våtrom

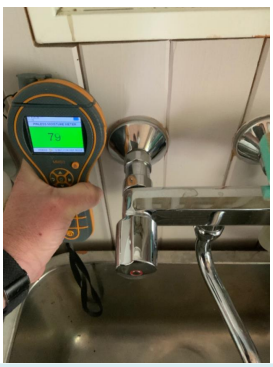
Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner mot våtrommet består av vegg mot tilstøtende bad/vaskerom. Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig uten inngrep i konstruksjonen. Det er utført fuktmålinger med protimeter på tilgjengelige overflater ved rørgjennomføringer og gulvnære områder.

Ved målingene ble det ikke registrert unormale eller forhøyede fuktverdier på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet. Det ble heller ikke observert synlige tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader. Målingene er utført som en overflatekontroll og gir begrenset informasjon om skjulte konstruksjoner.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier





KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i kjeller fremstår som et våtrom oppført/rehabilitert i henhold til byggeskikk og tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Våtrommet er innredet med flislagte vegger og gulv, panel i himling, vegghengt toalett, servant med innredning samt dusjkabinett. Dusjkabinettet bidrar til å redusere den direkte vannbelastningen på rommets gulv- og veggflater.

Overflatene fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder. Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet. Badet fremstår funksjonelt ved visuell kontroll på befaringstidspunktet, men med løsninger og utførelser som må vurderes ut fra byggeperiodens standard og forventet levetid.





KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på våtrommet er utført med flislagte overflater. Himling er utført med panelte overflater av tre. Overflatene fremstår generelt hele og funksjonelle ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje og aldring ut fra byggeår og utførelse.

Det ble ikke registrert synlige tegn til omfattende fuktskader eller løse fliser på befaringstidspunktet. Panelhimling i våtrom er en løsning som krever jevnlig vedlikehold og god ventilering for å redusere risiko for fuktpåvirkning over tid.





KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på våtrommet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk på ca. 14 mm målt fra terskelområdet. Høydeforskjell fra topp terskel til sluk er målt til ca. 35 mm.

Gulvet fremstår funksjonelt med fall mot sluk og tilfredsstillende avrenning ved normal bruk. Målt terskelhøyde bidrar til å begrense risiko for vannspredning til tilstøtende rom. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukløsningen er utført med eldre type gulvsluk i plast med synlig klemring. Det er registrert ukjent løsning for membran og tettesjikt, og membranutførelsen lar seg ikke verifisere fullt ut ved visuell kontroll. Det kunne ikke bekreftes synlig mansjettløsning ved sluk, og utførelsen må vurderes ut fra byggeperiodens standard og tilgjengelig inspeksjonsmulighet.

Gulvet har fall mot sluk, og terskelhøyde er målt til ca. 35 mm over sluknivå. Dusjkabinett begrenser den daglige vannbelastningen på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

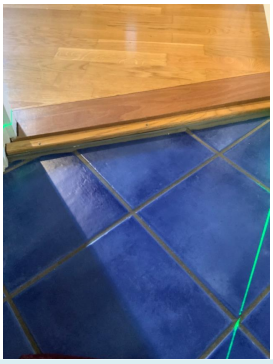
Tilstandsrapport

Membranløsning og utførelse rundt sluk er ikke dokumentert eller fullt synlig for kontroll. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelsen av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av slukområdet. Ved fremtidig rehabilitering anbefales oppgradering til dokumenterte løsninger med moderne membran- og slukutførelse.





KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet er innredet med servant med nedfelt vask i baderomsinnredning, veggmontert toalett samt dusjkabinett. Sanitærutstyret fremstår med normal funksjon og standard ut fra alder og utførelse. Dusjkabinettet bidrar til å redusere direkte vannbelastning på rommets øvrige gulv- og veggflater.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved tilgjengelige installasjoner på befaringstidspunktet. Vegghengt toalett har innebygget sisterne, men det er ikke registrert synlig lekkasjedrenering/lekkasjeindikasjon fra sisternekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke registrert synlig lekkasjedrenering fra innebygget sisterne. Skjulte sisterner uten synlig lekkasjeindikasjon medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales jevnlig kontroll av toalettkonstruksjonen og tilstøtende overflater for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning. Ved fremtidig oppgradering anbefales løsning med synlig lekkasjeindikasjon/drenering fra sisterne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilasjon på våtrommet er utført med elektrisk styrt avtrekksvifte. Rommet vurderes å ha mekanisk ventilering tilpasset våtrommets bruk og byggeperiodens standard. Ventilasjonsløsningen bidrar til å redusere fuktbelastning og bedre luftutskiftning i rommet.

Det ble ikke registrert unormale forhold ved ventilasjonen på befaringstidspunktet.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Tilliggende konstruksjoner mot våtrommet er kontrollert ved hulltaking fra tilstøtende teknisk rom inn mot dusjsonen. Det ble ved inspeksjonen ikke påvist unormale forhold eller tegn til fuktskader i den kontrollerte konstruksjonen. Fuktkontroll og visuell inspeksjon fremstod med verdier og forhold innenfor det som vurderes som normalt på befaringstidspunktet.

Hulltakingen gir en begrenset kontroll av konstruksjonen, men området som ble undersøkt fremstod tørt og uten synlige skader.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet fremstår med innredning i treutførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er installert integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ved befaring registrert forhøyede utslag ved fuktmåling i bunnplate under kjøkkenkum, med målte verdier opp mot 112 på overflatemåler. Det ble samtidig observert misfarging og spor etter tidligere eller pågående fuktpåvirkning i skapbunn under vask.

Rørføringer og avløpsinstallasjoner under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, men forholdet indikerer at skapbunn har vært utsatt for fuktbelastning over tid.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av boligen. Ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell ved visuell kontroll på befaringstidspunktet. Avtrekket bidrar til å redusere fukt- og matosbelastning i kjøkkenet. Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik ved ventilatoren eller tilhørende avtrekksløsning.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Teknisk rom/bod fremstår med støpt betonggulv og synlige tekniske installasjoner, herunder varmtvannsbereder og sluk i gulv. Vegger og himling er utført med plate-/panelkledde overflater. Gulvet fremstår med synlige misfarginger, eldre fuktmerker og enkelte riss/sprekker i betongoverflaten. Det er registrert sluk i gulv ved varmtvannsbereder, noe som gir en viss lekkasjesikring ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner.

Rommet fremstår som et sekundært teknisk rom/lagerrom med enkel standard og normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Teknisk rom fremstår som et enkelt rom for tekniske installasjoner og lagring. Rommet har støpt betonggulv med sluk og synlige vanninstallasjoner tilknyttet varmtvannsbereder. Vegger og himling er utført med plate-/panelkledde overflater.

Det er registrert eldre misfarginger og spor etter tidligere fuktpåvirkning på gulv rundt sluk og varmtvannsbereder. Betonggulvet har også enkelte riss og normal overflateslitasje ut fra alder og bruk. Sluk er tilgjengelig for inspeksjon og bidrar til lekkasjesikring ved eventuelle vannlekkasjer fra tekniske installasjoner.

Rommet fremstår med enkel teknisk standard og normal funksjon ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller unormale forhold ved visuell kontroll.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

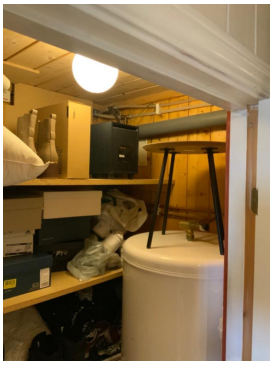
Vannledninger

Vannledningene i boligen består av en kombinasjon av nyere plastledninger/rør-i-rør-system og eldre synlige kobberrør. Fordelerskap for vanninstallasjoner er plassert i våtrom og fremstår med synlige rørføringer og koblinger tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ved befaring ikke registrert aktive lekkasjer eller unormale forhold ved synlige vanninstallasjoner.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom med sluk i gulv, noe som gir grunnleggende lekkasjesikring ved eventuell vannlekkasje. Rørføringer og stoppekraner fremstår tilgjengelige for service og vedlikehold.

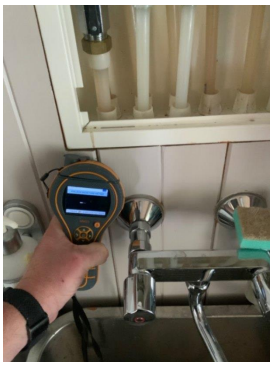
Det ble utført overflatemålinger ved utsatte områder rundt rørinstallasjoner og våtrom, uten å registrere vesentlige avvik eller unormalt høye måleverdier på befaringstidspunktet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene i boligen består hovedsakelig av plastavløpsrør av ulike aldre. Synlige rørføringer er tilgjengelige for inspeksjon under kjøkkenbenk, i teknisk rom og i tilknytning til våtrom. Det er etablert stake-/inspeksjonsmulighet på deler av avløpssystemet i teknisk rom.

Ved visuell kontroll fremstod synlige avløpsrør og koblinger uten tegn til aktive lekkasjer på befaringstidspunktet. Det er registrert enkelte eldre misfarginger og fuktspor i teknisk rom og under kjøkkeninnredning, noe som kan indikere tidligere lekkasje eller kondenspåvirkning.

Avløpsrørene fremstår funksjonelle ut fra alder og bruk, men deler av anlegget er fra ulike tidsperioder og har normal aldersslitasje.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer, supplert med mekanisk avtrekk fra enkelte våtrom og kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av boligen. Det er videre installert to luft-til-luft varmepumper som bidrar til oppvarming og luftsirkulasjon i boligen.
Det er registrert ventiler i flere rom og generelt gjennom hele boligen, noe som bidrar til luftutskiftning og ventilering ved normal bruk. Ventilasjonsløsningen fremstår i hovedsak tilpasset byggeår og utførelse. Enkelte ventiler var ved befaring delvis tildekket/blokkert, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen lokalt.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/bod og er av eldre type fra ca. 2002. Berederen står i rom med støpt gulv og sluk, noe som gir grunnleggende lekkasjesikring ved eventuell lekkasje eller overløp. Synlige tilkoblinger og sikkerhetsventil fremstod tilgjengelige for inspeksjon ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert aktive lekkasjer fra berederen ved visuell kontroll, men alderen tilsier at komponenten har passert forventet normal levetid for denne typen installasjoner.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er fra 2002 og vurderes å være eldre enn forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannsbereder og tilhørende sikkerhetsventil/rørforbindelser. På grunn av alder bør utskifting påregnes på sikt for å redusere risiko for lekkasjer og driftsstans.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert to luft-til-luft varmepumper fra 2013 i boligen. Innedelene er veggmonterte og utedelene er plassert på yttervegg. Anleggene bidrar til oppvarming og luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke foretatt funksjonstesting utover normal visuell kontroll ved befaringstidspunktet.

Det er videre installert sentralstøvsuger med aggregat plassert i utebod/teknisk bod. Anlegget fremstod montert og tilkoblet ved befaring, men funksjon er ikke kontrollert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår hovedsakelig oppgradert med automatsikringer og jordfeilautomater i sikringsskap. Det er montert nyere strømmåler, opplyst/skiltet som målerbytte fra 2014. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll.

Det er registrert eldre inntakssikringer/pluggskap på loft. Eier opplyser at disse ikke er i bruk. Det er videre registrert overspenningsvern og kurssikringer med automater. Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er ikke foretatt kontrollmålinger eller el-faglig gjennomgang av anlegget.

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.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

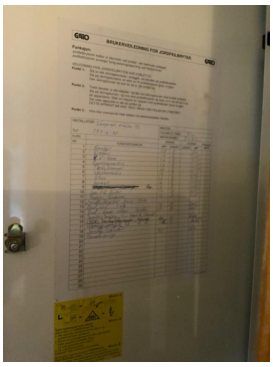
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av antatt stedlige masser, sprengstein og fjell/grunnfjell. Eiendommen ligger i skrånende terreng med opparbeidede uteområder bestående av plen, gruslagt adkomst, belegningsstein, naturstein og støttemurer av stablede steinblokker.

Terrenget rundt boligen fremstår generelt som funksjonelt med naturlig avrenning bort fra bygningen på flere sider. Det er etablert støttemurer og terrengoppbygging for å ta opp høydeforskjeller på tomten. Utearealene fremstår generelt normalt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert synlige tegn til større setningsskader eller unormale bevegelser relatert til byggegrunn ved visuell kontroll. Vegetasjon og terreng ligger stedvis nær konstruksjoner, noe som over tid kan bidra til økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig.





TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering rundt tilbygg er opplyst utført/oppgradert i forbindelse med arbeider fra ca. 2005.
Resterende grunnmur er drennering fra bygge år med en type membran løsning smørt på utvendig på grunnmur med drennerende masser inntil er det blitt opplyst av tidligere eier.
Grunnmur er utvendig delvis synlig over terreng, og det er etablert steinlag/drenerende masser langs deler av grunnmuren. Nedløp er ført ned til terreng med utkast fra bygningen.

Terrenget rundt boligen fremstår hovedsakelig med fall bort fra konstruksjonene, og det ble ved befaring ikke registrert tydelige tegn til omfattende fuktproblematikk eller unormale fuktskader relatert til grunnmurens utside. Fuktsikring og drenering må vurderes ut fra alder og forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.







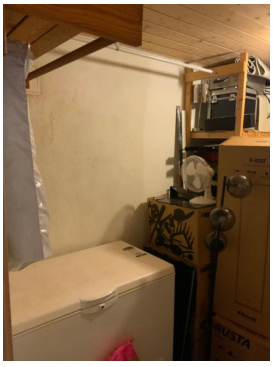
TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker med utvendig pussede overflater. Fundamentering er utført med stripefundamenter av betong under grunnmur. Konstruksjonen fremstår typisk for byggeperioden og er etablert i skrånende terreng.

Ved befaring ble det registrert eldre spor etter tidligere fukt -/lekkasjepåvirkning på innvendige overflater i bod-/kjellerareal, herunder misfarging og avskalling på gulv og nedre del av grunnmursflater. Eier opplyser at forholdet tidligere er utbedret. Det ble ikke registrert aktive vanninnsig eller tydelige tegn til pågående lekkasje ved befaringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter fremstår ellers med normal bruksslitasje og alderstegn ut fra byggeår og konstruksjonstype.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmurer på eiendommen utført med stablede natursteinselementer samt betong-/støttemurselementer. Murene benyttes for terrengoppbygging og nivåforskjeller rundt boligen og uteområdene.
Forstøtningsmurene fremstår generelt stabile ved visuell kontroll, uten tydelige tegn til større deformasjoner eller vesentlige setningsskader på befaringstidspunktet. Det er registrert normal aldring, værslitasje og noe begroing/mose på enkelte partier.

Murer og terrengløsninger er tilpasset eiendommens skrånende tomt og fremstår med normal funksjon ut fra alder og utførelse.

Tilstandsrapport





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, naturstein, støttemurer og gruslagte gang- og kjøreareraler. Eiendommen ligger i skrånende terreng med nivåforskjeller rundt boligen, og terrenget fremstår generelt tilrettelagt for naturlig avrenning bort fra bygningen.

Rundt deler av boligen er det etablert steinlagte og grusede soner mot grunnmur som bidrar til redusert fuktbelastning. Det er også etablert støttemurer og terrengoppbygging for å stabilisere uteområdene. Vegetasjon og plenarealer fremstår normalt vedlikeholdt.

Ved befaring ble det ikke registrert forhold som tydet på større terrengsetninger eller vesentlige problemer med overvannshåndtering. Enkelte områder har naturlig fall inn mot skrånende terreng og vegetasjon.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via kommunalt ledningsnett. Avløpsforhold er tilknyttet privat septikkanlegg/septikktank. Eier opplyser at septikktank tømmes årlig.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder eller utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger. Ledningsanlegget er ikke funksjonstestet eller gravd frem i forbindelse med befaringen, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og opplysninger fra eier.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via kommunalt ledningsnett. Avløpsforhold er tilknyttet privat septikkanlegg med septiktank i betong. Eier opplyser at septikktanken tømmes én gang pr. år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder eller utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger. Ledningsanlegget er ikke funksjonstestet eller gravd frem i forbindelse med befaringen, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og opplysninger fra eier.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som en romslig og opparbeidet naturtomt med plenarealer, busker, trær og naturlig vegetasjon. Eiendommen grenser mot omkringliggende skog- og naturområder og har gode sol- og uteoppholdsforhold. Det er etablert gangstier, terrengmurer og opparbeidede uteplasser rundt boligen.

Eiendommen har nivåforskjeller og skrånende terreng, med terrengtilpasninger utført ved hjelp av støttemurer og opparbeidede flater. Det er gruslagt adkomst og gårdsplass samt opparbeidede grøntområder med beplantning.

Det ble ved befaring ikke registrert forhold som tydet på vesentlige terrengmessige problemer eller større skader på uteområdene utover normal aldring og vedlikeholdsbehov.

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

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

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår generelt med normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår, utførelse og senere oppgraderinger. Det er registrert automatsikringer med jordfeilbeskyttelse, røykvarsling samt oppvarming via luft-til-luft varmepumper og elektriske varmekilder.

Det er etablert naturlig ventilasjon via ventiler i boligen, supplert med elektrisk styrt vifte på våtrom og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Det ble registrert at ventil i vaskerom/bod var tildekket med tekstiler/filler ved befaringstidspunktet, noe som reduserer luftutskiftningen og kan medføre økt risiko for fukt og dårlig inneklima dersom forholdet opprettholdes.

Våtrommene fremstår med fungerende slukløsninger og fallforhold tilpasset byggeperiodens forskriftsnivå. Det er registrert manglende lekkasjedrenering fra innebygget sisterne på vegghengt toalett, noe som avviker fra dagens anbefalte løsninger.

I teknisk rom/bod er det registrert eldre spor etter tidligere fukt -/lekkasjepåvirkning på gulv og grunnmursflater. Eier opplyser at forholdet er utbedret. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Eldre inntakssikringer på loft er registrert ute av bruk. Sikringsskap fremstår ellers modernisert med målerbytte utført i 2014.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innvendig trapp mangler håndløper langs vegg på deler av trappeløpet. Forholdet gir redusert personsikkerhet ved bruk, spesielt for barn, eldre og ved glatte forhold.
Ventil i vaskerom/bod var tildekket, noe som reduserer ventilasjonen.
Manglende lekkasjedrenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å etablere håndløper i trappeløpet for å bedre sikkerheten og tilpasse løsningen nærmere dagens anbefalte krav til personsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1974

Standard
Frittstående bod oppført med yttervegger kledd med stående tømmermannspanel og saltak tekket med plater. Bygningen er oppført med støpt dekke på mark og fremstår med en enkel og funksjonell konstruksjon tilpasset lagring og oppbevaring. Innvendig er boden delt inn i to rom, hvor delevegg hovedsakelig er utført i betongblokker. Innvendige vegger mot terreng er utført med murte Leca -/betongblokksvegger på tre sider. Konstruksjonen fremstår som robust og med god bestandighet mot fukt og mekanisk belastning. Det er etablert hems/lagringsareal i deler av bygget.
Ved visuell befaring fremstår bygningen generelt i normal bruksmessig stand ut fra alder og utførelse. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller synlige tegn til alvorlige konstruksjonsskader på befaringstidspunktet.

Vedlikehold
Det må likevel påregnes normalt vedlikehold av utvendig kledning, overflatebehandling og takkonstruksjon over tid.

Beskrivelse
5,7x3,7 + 5,7x3,47

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2011

Standard
Frittstående garasje oppført med støpt dekke på mark og veggkonstruksjoner bestående av stående tømmermannskledning på to yttervegger, samt murte Lecavegger på to sider mot terreng. Bygningen fremstår som solid og funksjonelt oppført med robuste materialer tilpasset bruk som garasje og lagringsareal.
Takkonstruksjonen er utført med bærende bjelkelag som hviler på tre stål -/jerndragere. Taket er tekket med shingel. Innvendig fremstår garasjen med åpen løsning og god takhøyde, med plass til parkering og oppbevaring.
Garasjen er utstyrt med elektrisk port. Ved visuell kontroll fremstod port og tilgjengelige konstruksjoner som funksjonelle på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner på synlige konstruksjoner.
Bygningen fremstår generelt i normal bruksmessig stand ut fra alder, utførelse og bruk.

Vedlikehold
Det må påregnes normalt vedlikehold av utvendig kledning, taktekking og overflatebehandling over tid.

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

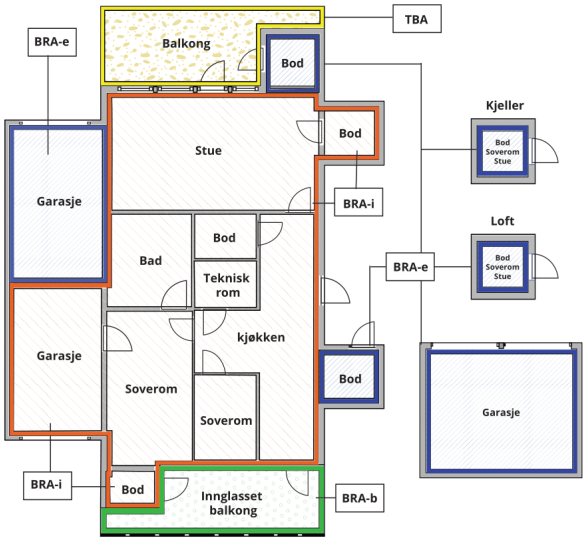
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	101			101	43
Kjeller	85	1		86	14
SUM	**186**	**1**			**57**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, soverom, bad, vaskerom		
Kjeller	Kjellerstue, bod 2, garderobe, toalettrom, soverom, soverom 2, hall, entré, bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.5.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4001 PORSGRUNN	384	16		0	1464.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Høgsetvegen 3

Hjemmelshaver
Sørensen Astrid Cathrine, Sørensen Morgan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Porsgrunn kommune, med naturskjønne omgivelser og nærhet til skog og friarealer. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og spredt boligstruktur med gode sol- og utsiktsforhold.
Det er kort avstand til daglige servicetilbud, skole, barnehage og offentlig kommunikasjon. Området gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon med turterreng og naturområder i nærområdet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig og privat vei med opparbeidet innkjøring og gårdsplass.

Eiendommen fremstår attraktivt beliggende for både barnefamilier og de som ønsker en bolig med landlige omgivelser samtidig som man har relativ nærhet til sentrum og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med videre adkomst over opparbeidet privat innkjøring/gårdsplass. Adkomstforholdene fremstår som oversiktlige og funksjonelle ved befaringstidspunktet. Gårdsplass og kjørearealer er hovedsakelig opparbeidet med grus og belegningsstein.
Eiendommen ligger i skrånende terreng, og adkomstveien har noe stigning og nivåforskjeller som må påregnes ved normal bruk, spesielt vinterstid.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septikktank i betong. Eier opplyser at septikktanken tømmes én gang årlig i henhold til normale driftsrutiner. Det er ikke fremlagt nærmere dokumentasjon på alder eller kapasitet på anlegget ved befaringstidspunktet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til gjeldende kommuneplan/reguleringsplan for Porsgrunn kommune. Det kan foreligge bestemmelser knyttet til utnyttelsesgrad, byggehøyder, terrenginngrep og videre utvikling av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser og eventuelle kommunale planer som kan påvirke eiendommen eller nærområdet. Opplysninger om regulering er ikke kontrollert nærmere som del av denne rapporten.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og består av en kombinasjon av plenarealer, naturtomt, gruslagte områder, belegningsstein og støttemurer. Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller og terrengtilpasninger rundt boligen.
Uteområdene fremstår med etablerte grøntarealer, beplantning og trær som gir eiendommen et skjermet og naturnært preg. Det er opparbeidet gårdsplass, gangarealer og flere uteplasser med gode sol- og oppholdsforhold. Eiendommen har også frittstående garasje og bodbygning.

Tomten fremstår generelt normalt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet, med naturlig behov for løpende vedlikehold av vegetasjon, terreng og uteanlegg over tid.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	
2	05.06.2026	
3	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KO3485

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN

15 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høgsetvegen 3	Høgsetvegen 3	

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?

2013

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.

I 2023 Begynte vi i ny jobb som daglig leder i Solum skolegård. Det er nødvendig å bo på jobben da det er dyr som skal fores og passes på. Valgte å leie ut boligen i starten.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Sørensen, Morgan

Selger

Sørensen, Astrid Cathrine

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Det er noe saltutslag/fultflekk på grunnmur inne i bod.. Har til tider vært noe «kjeller» luft i dette rommet. Har løst dette med avfukter på aktuelt rom.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Det er septikk tank

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader 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

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var noe mus på loftet når vi flytter inn. Fikk to hunnkatter og satte ut feller som løste problemet.

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 nærområdet?**

☐ 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 er 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 61721279

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Astrid Cathrine Sørensen	**2026-10-15**	**Morgan Sørensen**	**2026-10-15**

Identification

bankID Astrid Cathrine Sørensen

Identification

bankID Morgan Sørensen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **17.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296711**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164056198**
Gårdsnummer **384**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **182,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **205,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 961 kWh**



Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN

Detaljering

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

Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

ambita

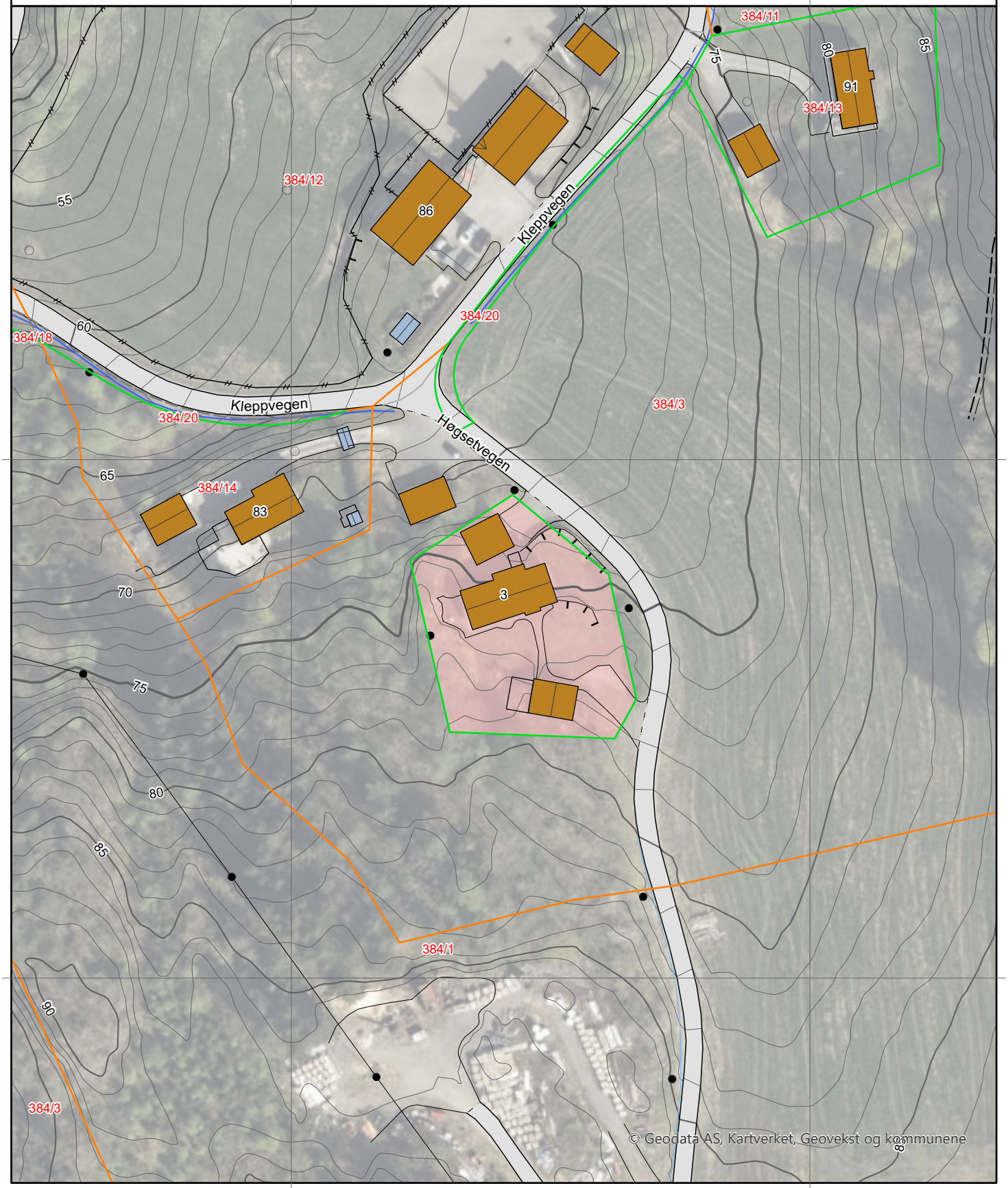
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/384/16/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

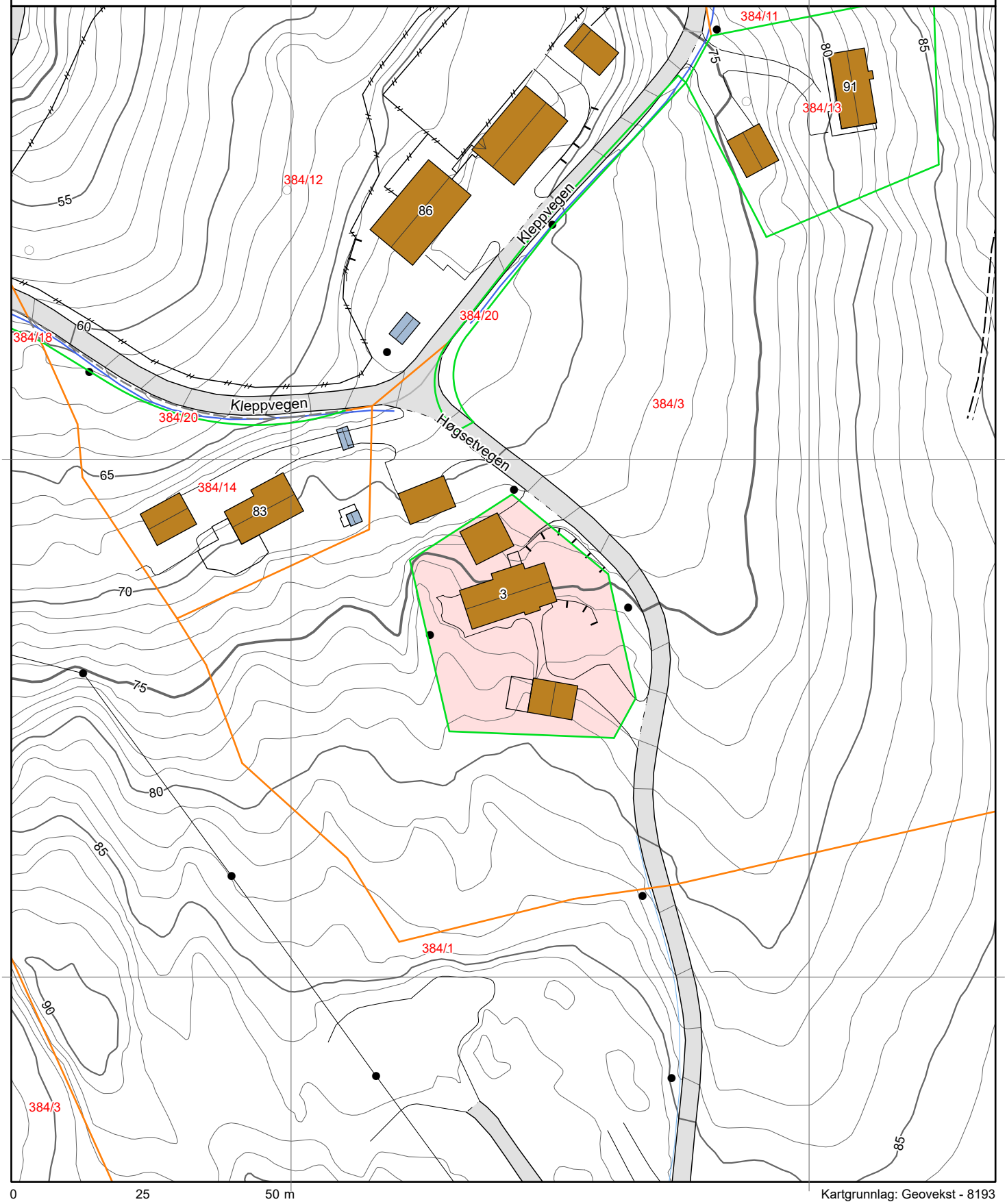
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/384/16/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2026



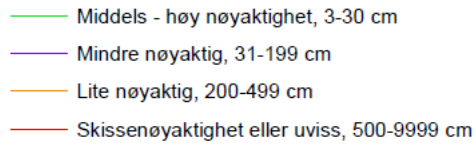
0 25 50 m

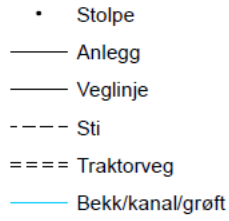
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

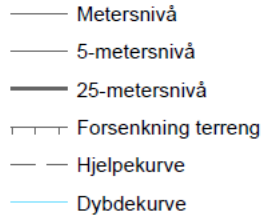


Eiendomsgrenser

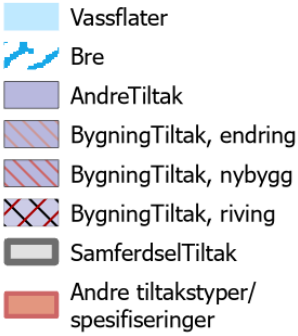




Høydekurver







Nabolagsprofil

Høgsetvegen 3 - Nabolaget Liane - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Sandbakken Totalt 8 ulike linjer	4 min 3 km
Porsgrunn terminal Buss, tog	8 min 4.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 4.2 km
Oksøya Linje 282	21 min 13.7 km
Dikkon Linje 282	22 min 14 km

Skoler

Borge skole (1-10 kl.) 302 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10... 93 elever, 6 klasser	6 min 3.4 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 19 klasser	6 min 3.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	6 min 3.5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	7 min 3.6 km

«Mange venner, hyggelige mennesker. Ja jeg elsker dette stedet!!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

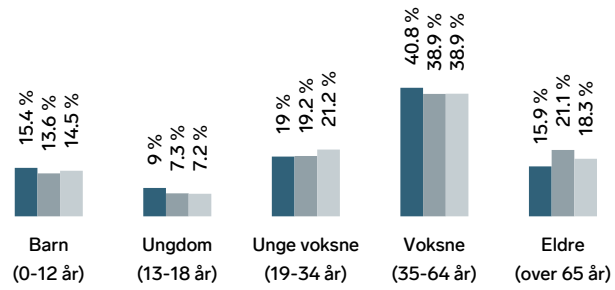
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liane	1 286	557
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spire & Gro Liane barnehage (0-5 år) 56 barn	19 min 1.7 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 102 barn	4 min 2.6 km
Hovenga barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 2.9 km

Dagligvare

Meny Hovenga PostNord	5 min 3 km
Rema 1000 Hovenga Post i butikk, PostNord	5 min 3.1 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

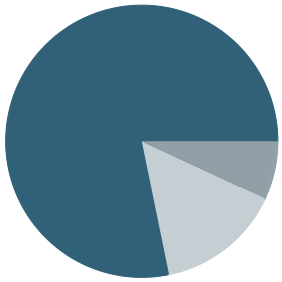
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Borge skole Aktivitetshall, ballspill	21 min 1.9 km	
Bratsbergvegen ballplass Ballspill	5 min 2.8 km	
SATS Express Porsgrunn	8 min	
Sats Ekspress Porsgrunn	8 min	

Boligmasse



- 79% enebolig
- 7% rekkehus
- 15% annet

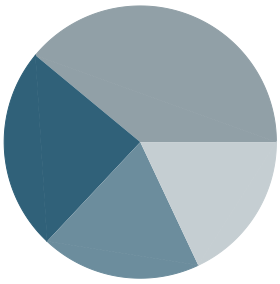
«Stille og rolig, kort vei til by, butikk, post, skole, skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

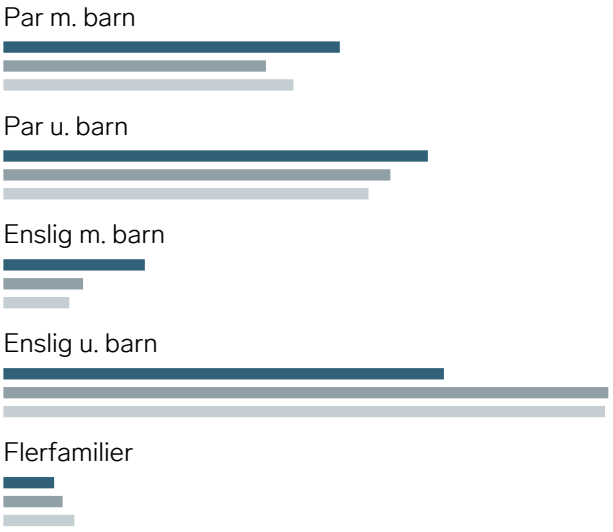
Hovenga Senteret	4 min
Apotek 1 Hovenga	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

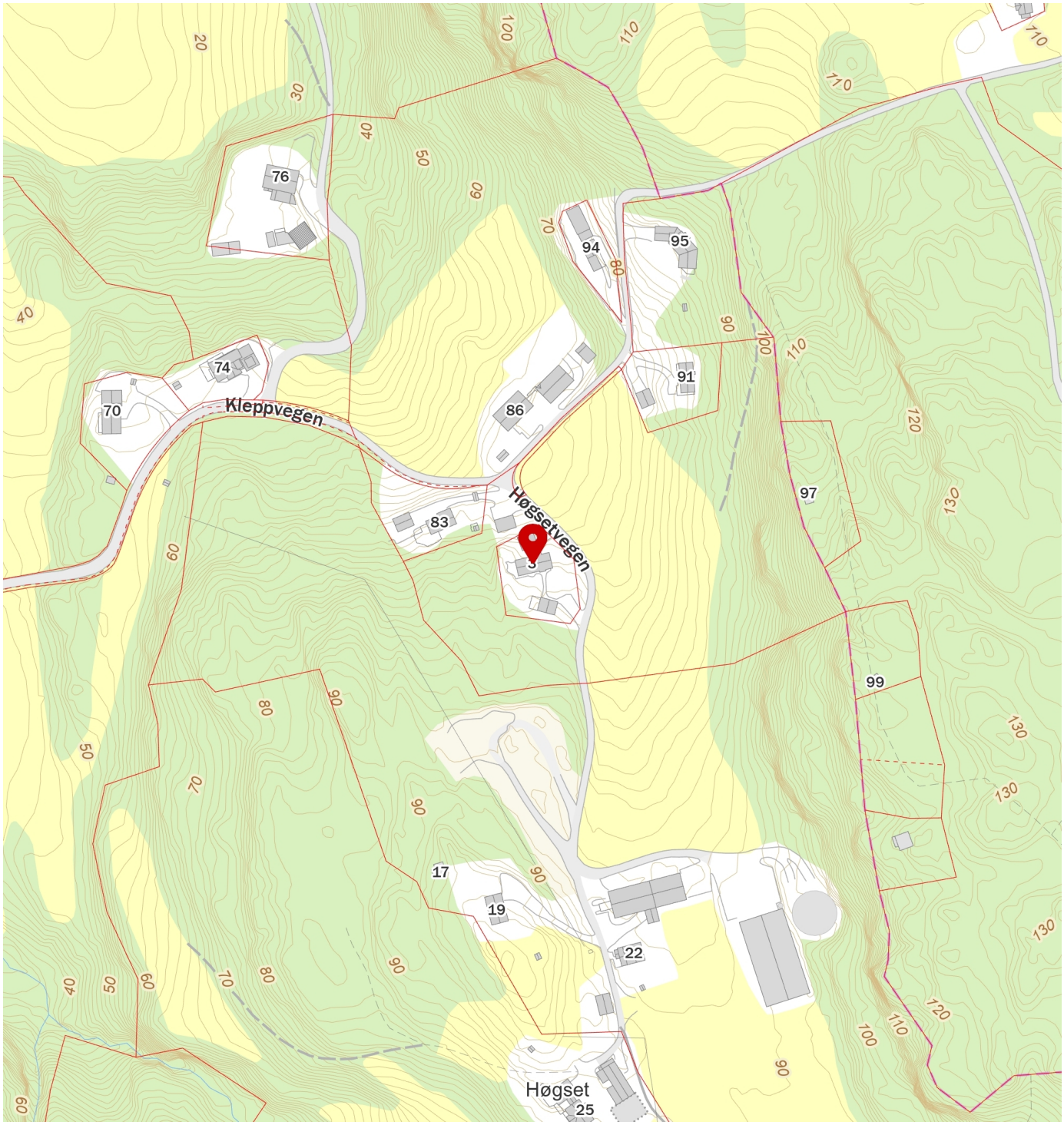


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 384, Bruksnr 16	**Kommune:**	4001	Porsgrunn
Adresse:				
Veiadresse:	Høgsetvegen 3, gatenr 5605 3914 Porsgrunn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1011 15	Bjerketvedt Midtbyen, Borge og Myrene
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5100901	Porsgrunn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Eikebo	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.11.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 464,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4001/384/16	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4001/384/16	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	25.02.1986	Mottaker	4001/384/16	1 465,7
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.11.1973	Avgiver	4001/384/3	-1 340,6
	Matrikkelført:		Mottaker	4001/384/16	1 340,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høgsetvegen 3	H0101	Bolig	192,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.07.1973
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	194,0	Igangset.till.:	04.07.1973
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	194,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.06.1974
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	164056198			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		92,0		92,0			
H01	1	102,0		102,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høgsetvegen 3	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.07.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.07.1985
Energikilde:		BRA annet:	41,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	41,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.04.1986
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	8409439			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			41,0	41,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	23,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22473492			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			20,0	20,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ -pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjons-kostnaden til eiendomsmeglerforetaket for Hiscox-produktet avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 8 125,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 5 700,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 7 000,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Slik melder du skade

Har du oppdaget en mangel på den kjøpte boligen, melder du saken direkte til Sedgwick. Les mer her:

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde. Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikrings-avtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakke-løsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 8 900,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 11 900,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 18 500,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 18 500,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garanti-ordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon rundt dette, samt tilbud på hus/hytte/innboforsikring i god tid før fornyelse.

Pris på fornyelse av Boligkjøper-forsikring kan du lese mer om her: www.gjensidige.no/forsikring/boligforsikring/boligkjoperpakke

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 8 900,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 11 900,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 18 500,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 18 500,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige

Du har søkt på: Knr.: 4001 Gnr.: 384 Bnr.: 16 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Høgsetvegen 3
Gatenr:	5605
Kommune:	PORSGRUNN
Postkrets:	3914 PORSGRUNN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:12.05.2026 kl. 12.00

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/672618-1/200 13.08.2013	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 400 000 Omsetningstype: Fritt salg SØRENSEN ASTRID CATHRINE F.NR: 210869 [redacted] IDEELL: 1/2 SØRENSEN MORGAN F.NR: 131273 [redacted] IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2015/1174111-1/200 15.12.2015	PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK Beløp: NOK 3 000 000 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2252724-1/200 18.11.2024 10:05	** MASSETRANSPORT FRA: DANSKE BANK A/S NUF ORG.NR: 977 074 010 TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1973/708693-1/101 13.11.1973	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4001 GNR: 384 BNR: 3
2020/1609318-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0805 GNR: 384 BNR: 16
2024/557434-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3806 GNR: 384 BNR: 16

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1973/8694-1/101 13.11.1973 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighet hefter i: KNR: 4001
GNR: 384 BNR: 3
Bestemmelse om
vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/708693/101
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 11:23

Dagbok nr. 8693 1973
Porsgrunn og Skien byfogdembete 18/11

Porsgrunn kommune

MÅLEBREV

OVER

gnr. 84 bnr. Eikebo.

Eiendommens juridiske betegnelse

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til

kart- og oppmålingsforretning

Oppmålingssjefens arkiv

J. nr. 265 / 72

L. nr. 59/71

K.bl. nr. 18 - E - 9 / 4 (Gjerpen.)

Tirsdag den 25. september 1973 ble det holdt
kart- og oppmålingsforretning i medhold av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965,

over en parsell av gnr. 84 bnr. 3 Høgset i Porsgrunn.

Forretningen er forlangt av Georg Christensen

som har grunnbokheimel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av Finn H. Røe

i overvær av kartvitne Tore J. Sagbakken

Ved forretningen møtte:

For gnr. 84 bnr. 3 Høgset, Georg Christensen v/ Vidar Christensen.
Fra Byplankontoret møtte Svein T. Omsland.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser i sin helhet til gnr. 84 bnr. 3 Høgset, som vist på kart i M = 1/500 på neste side.

Parsellen har fått betegnelsen: Gnr. 84 bnr. Eikebo.

Forretningen sluttet, den 25.10.1973.

T. Lekven.
oppm.sjef.

K a r t

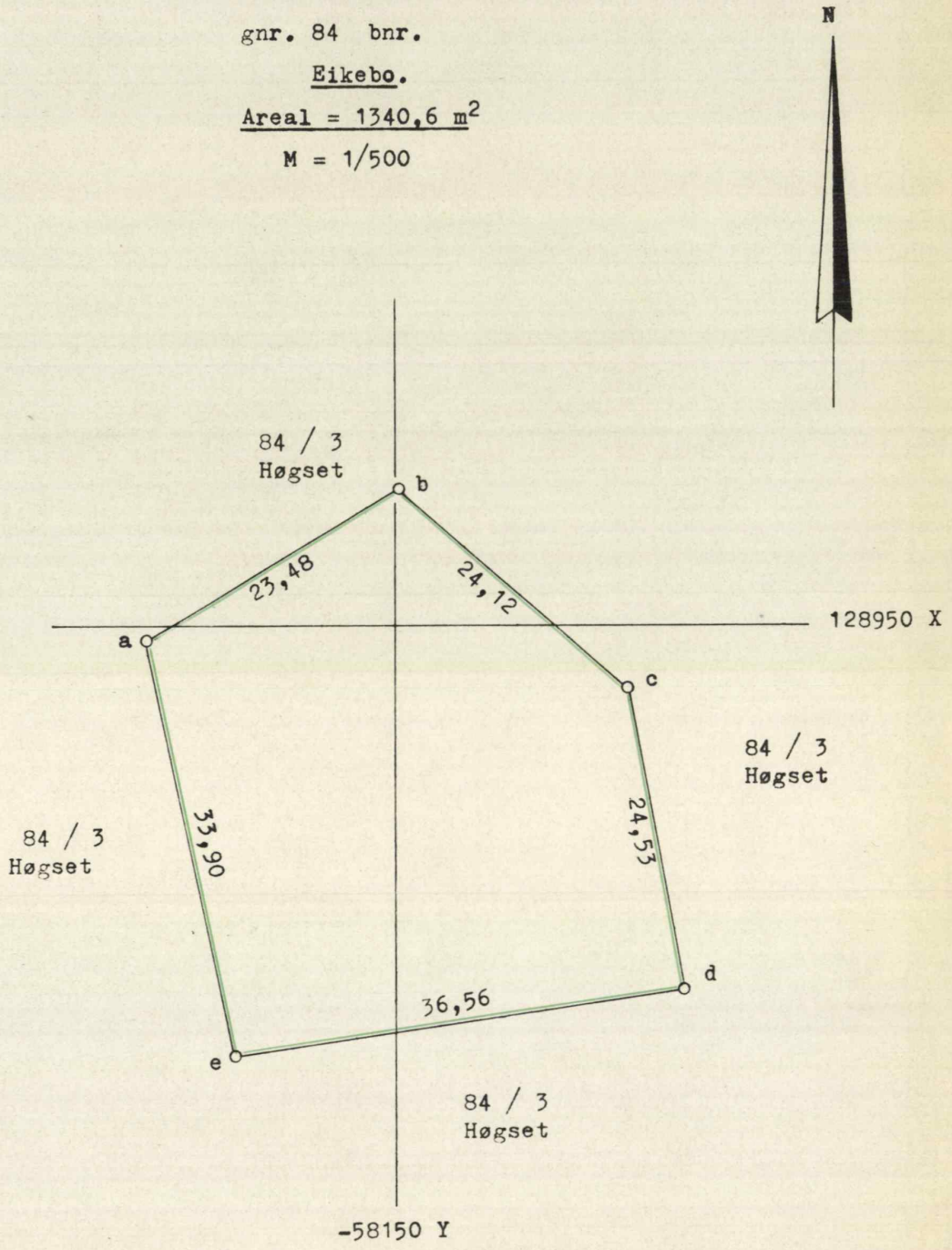
over

gnr. 84 bnr.

Eikebo.

Areal = 1340,6 m²

M = 1/500



Koordinater			
Pkt.	Y	X	
a.	-58169,88	128948,72	bolt
b.	-58149,83	128960,94	rør
c.	-58131,66	128945,08	"
d.	-58126,97	128921,00	"
e.	-58163,11	128915,50	"

Koordinatsystemet er N.G.O's akse III

Finn H.Røe

Finn H.Røe

Tore J.Sagbakken

Tore J.Sagbakken

Påtegning: [1])

[1]) F. eks. tinglysing, eventuelle rettelser, ajourføring osv.

Bf. kr. 10.- 13/11-73

Dagbok nr. 8694 19 73
Porsgrunn og Skien byfogdembete 13/11

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Georg Christensen, Høgseth eier av

gnr.84, bnr. 3 i Porsgrunn *født* 22-10 - 1910
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Vidar Christensen

adr. Seminarvegen 5.B. Klyve *født* 9-10 - 1938
(Datum og årstall)

~~*min*~~/*vår eiendom* Eikebo, parsell utskilt fra gnr.84. bnr.3

g.nr. 84 *br.nr.* 16 *av skyld mk.* 0,1 *i* Porsgrunn *herred*[1])

matr.nr. ..... *i* .....)

for en kjøpesum stor kr. 0,00 - vederlagsfritt. N. kr. 1.000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Tomteparsellen, Eikebo, har rett til bruk av gårdsvegen fram til den offentlige vegen i Høgsethsvingen.

Eikebo har dessuten rett til legging og vedlikehold av vann- og kloakkanlegg på hovedbrukets, gnr.84. bnr.3. sin grunn etter avtale. Plassering av ledninger og eventuelle kummer må skje i samråd med grunneieren.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 2-73

Porsgrunn den 12/11. 1973.

Georg Christensen
(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Irene Solberg (Navn)
Alder: 24 år
Adr.: Åsen 7, Porsgrunn

Hildegunn Solberg (Navn)
Alder: 22 år
Adr.: Åsen 7, Porsgrunn

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til einedommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Porsgrunn den 12/11. 1973.

Gudrun Christensen
(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Irene Solberg (Navn)
Alder: 24 år
Adr.: Åsen 7, Porsgrunn.

Hildegunn Solberg (Navn)
Alder: 22 år
Adr.: Åsen 7, Porsgrunn

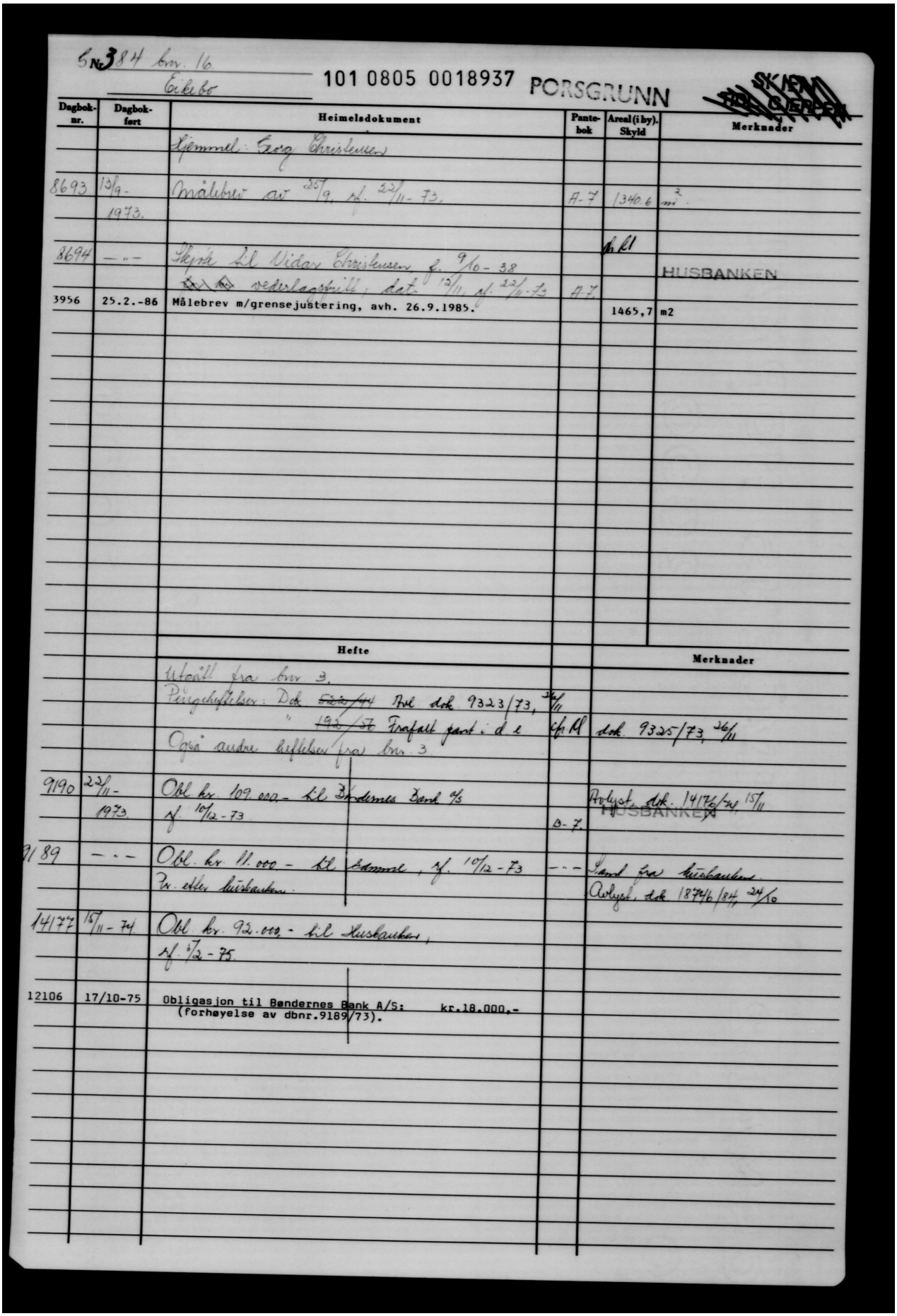
(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

Porsgrunn (4001), Gnr 384 / Bnr 16: Eikebo Høgsetvegen 3

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

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



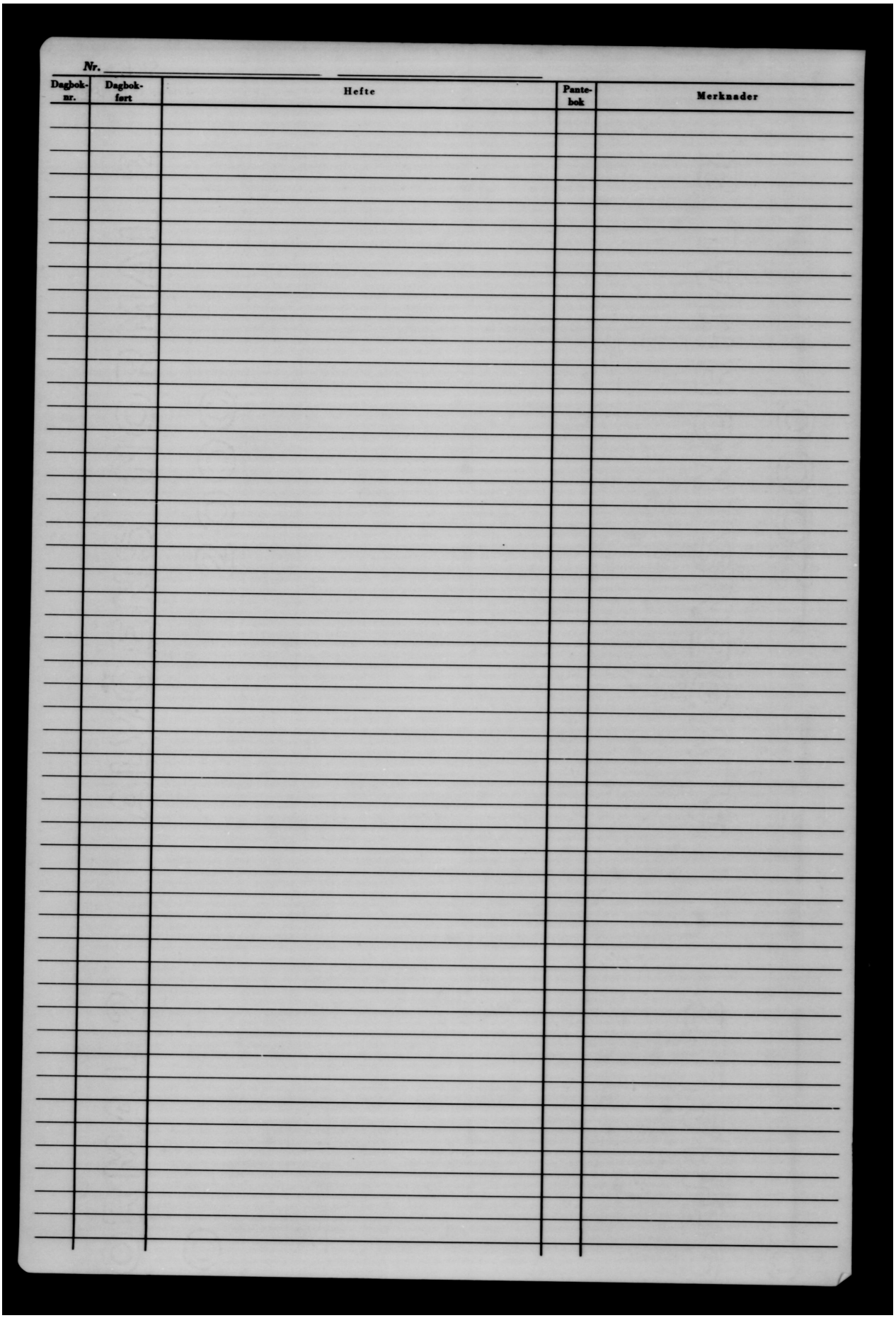
Gnr 384 bnr. 16
Eikebo

101 0805 0018937 PORSGRUNN

SKJEMA FRA GJERDSA

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heimelsdokument	Pantebok	Areal (i by). Skyld	Merknader
		Hjemmel: Georg Christensen			
8693	13/9-1973.	Målebrev av 25/9, nf. 22/11-73.	A-7	1340.6 m²	
8694	-"-	Skjøte til Vidar Christensen, f. 9/10-38			HUSBANKEN
		vedlagspant, dat. 12/11, nf. 22/11-73	A-7		
3956	25.2.-86	Målebrev m/grensejustering, avh. 26.9.1985.		1465,7	m2

Hefte		Merknader
Utgått fra bnr 3.		
Pengeheftelser: Dok ~~225/74~~ Rtel dok 9323/73,	26/11	
" ~~192/75~~ Frafalt gjeld. d.e	e/p Rl	dok 9325/73, 26/11
Også andre heftelser fra bnr 3		
9190 22/11-1973 Obl kr 109.000- til Bøndernes Bank a/s nf. 10/12-73	B-7.	Avlyst dok. 14176/74, 15/11 HUSBANKEN
9189 -"- Obl. kr 11.000 - til Bømmel, nf. 10/12-73 Tr. etter Husbanken.	-"-	Lånt fra Husbanken Avlyst dok. 18776/84, 24/10
14177 15/11-74 Obl kr. 92.000 - til Husbanken, nf 6/2-75		
12106 17/10-75 Obligasjon til Bøndernes Bank A/S: kr.18.000.- (forhøyelse av dbnr.9189/73).		



Nr. _____

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	Merknader

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1

Byggn.nr. 8409439

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Høyseth Porsgrunn		384	16	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	garasje	14/6-85	dato 25/7-85 sak 202/85

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Vidar Christensen	Høyseth Porsgrunn	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
—	—	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
—	—	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Porsgrunn den 14/4-86

for Ødegård

bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeloyvemyndighet
- [x] kommune
- [x] Trygd. Rel. Da 45 m²

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

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K blankett 51.09

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Høgseth		84	3	1

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	13.4.73	dato 4.7.73 sak 89/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Vidar Christensen	Seminarvn. 5 B, Klyve	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Asbjørn Heinholt	Sommerfryd, Skien	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Porsgrunn, den 20.6.74

for bygningssjefen

L. Dale

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] kommunekontoret
- [ ]
- [x] ingeniørvesenet
- [ ]

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

Ettertrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681.

24/13

84/3

+6,2

+2,45

+2,60

+0,85

+0,20

+1,75

+0,95

VIDARE CURASHEDSEN

84/3

Harald Alfredsson

Bröderna

24/14

Ytterligare garage kvillen

Plus plussert
om 13/7 - 73
F.H.E.

S.T.O.
Garage placeras
fortliggande
16-7-73

N

84/13

84/10

84/3

IKKE MÅLT (AV 84/3)

VIDAR CHRISTENSEN 84/3

84/14

Brønn

Kreida saltved

Hilton saltved

90
80
70
60
50
40
20

Pantografert fra M = 1 : 5000

Grunnlag: ØKONOMISK KARTVERK (foreløpig utgave).

Etter fotogrammer år: 1965

Utgitt av TELEMARK FYLKE 1971

N

Målestokk 1 10 00

0 10 20 50 100

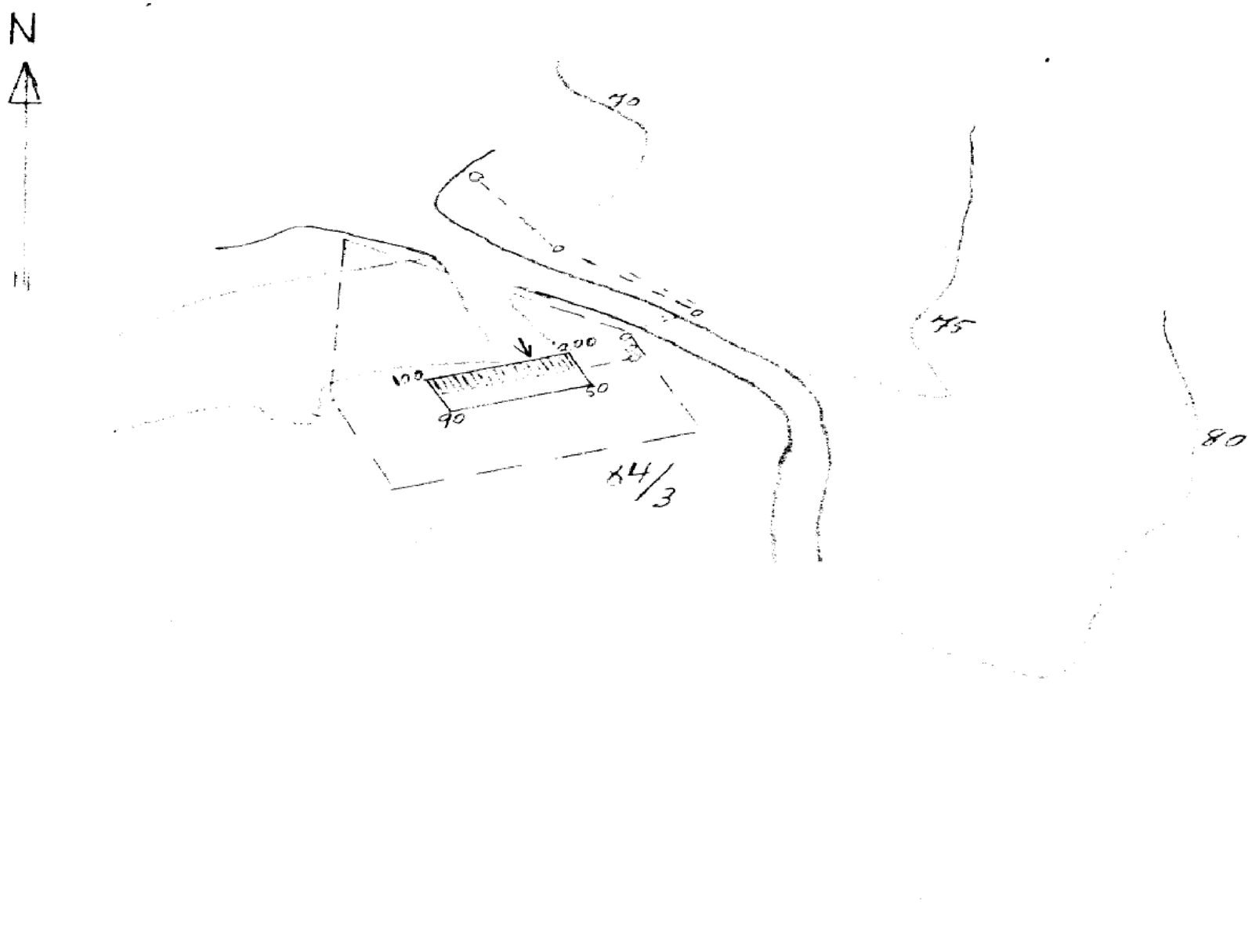
Ekvidistanse 5 m

[illegible] SIGRUNN
[illegible] HOSVEDEN
15. JUNI 1973

Situasjonsplan
G.nr. 84 b.nr. 3. Kommune Porsgrunn.
Mall : 1000

Byggherre Vidar Christensen, Seminarvegen 5 b. 3907 Klyve.

PORSGRUNN
BYGNINGSVESEN
19. JUNI 1973



K a r t

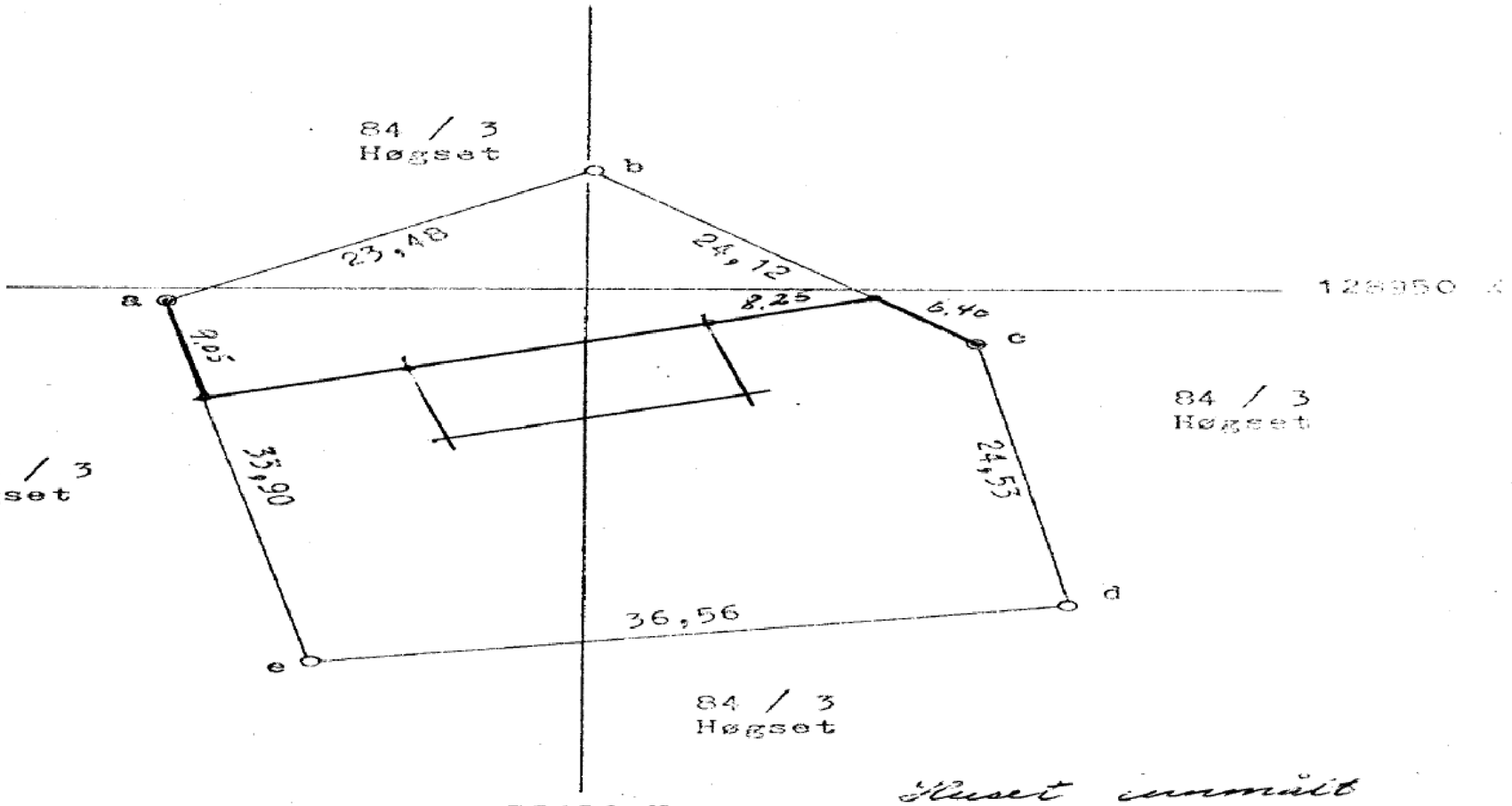
over

gnr. 84 bnr.

Rikebo.

Areal = 1340,6 m²

M = 1/500



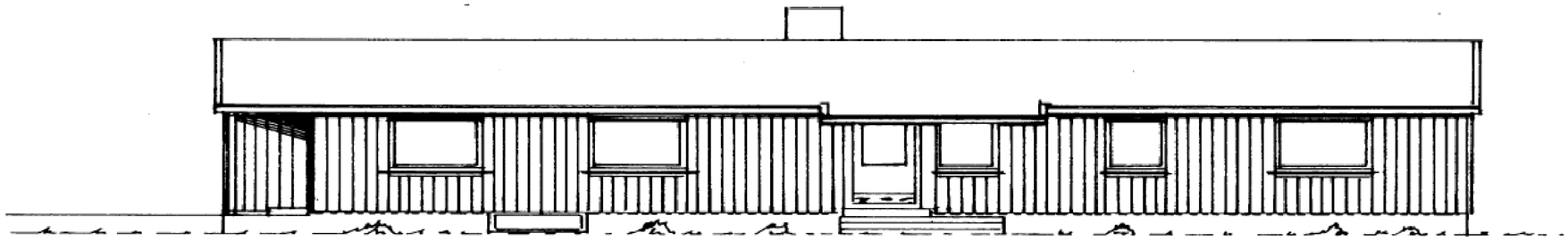
Koordinater			
Pkt.	Y	X	
a.	-58169,88	128948,72	bolt
b.	-58149,83	128960,94	rør
c.	-58131,66	128945,08	"
d.	-58126,97	128921,00	"
e.	-58163,11	128915,50	"

Koordinatsystemet er N.G.O's akse III

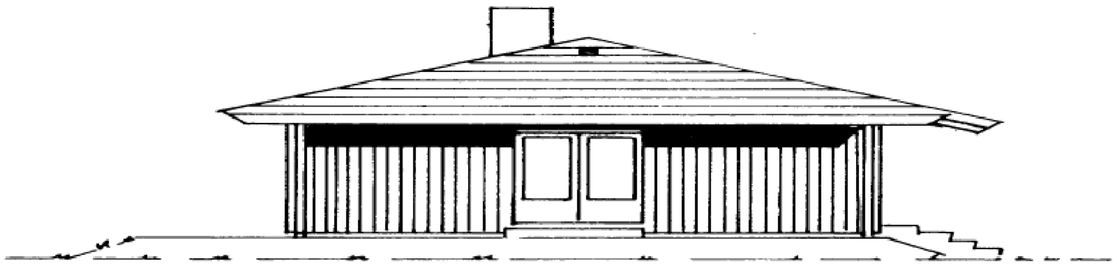
Huset innmålt etter at tomten er målt.
F.H.R.

Finn H.Ree

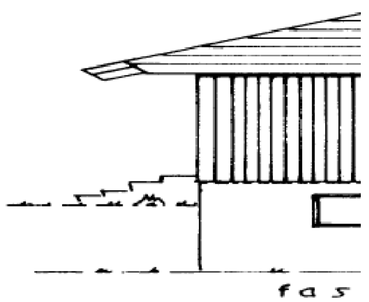
Tore J.Saubakken



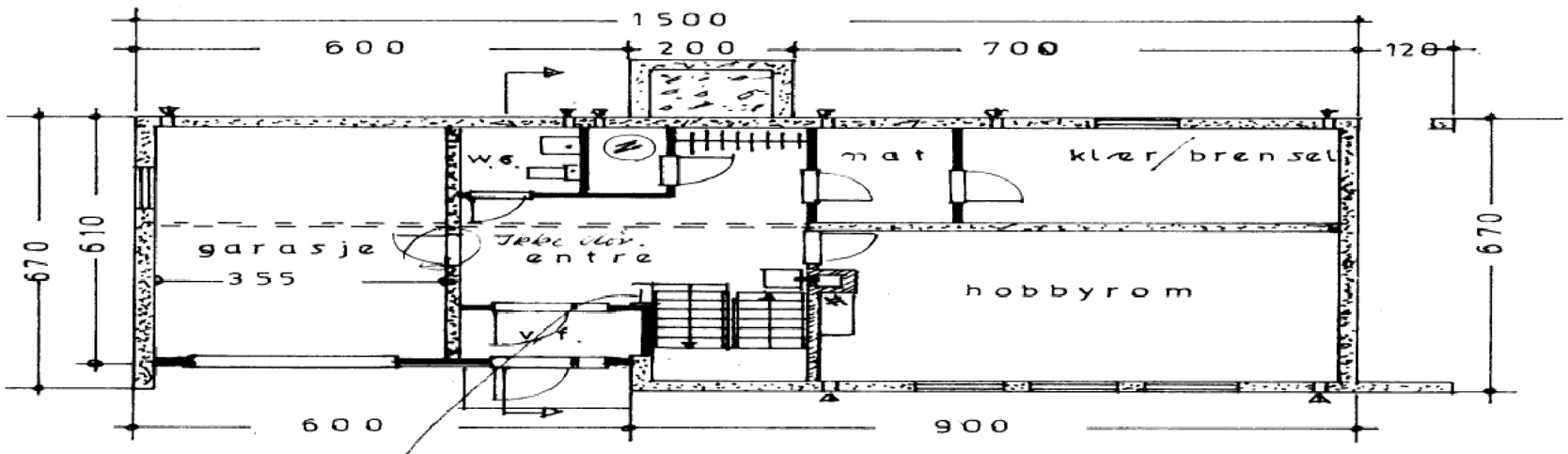
fasade mot syd øst



fasade mot sydvest



fas

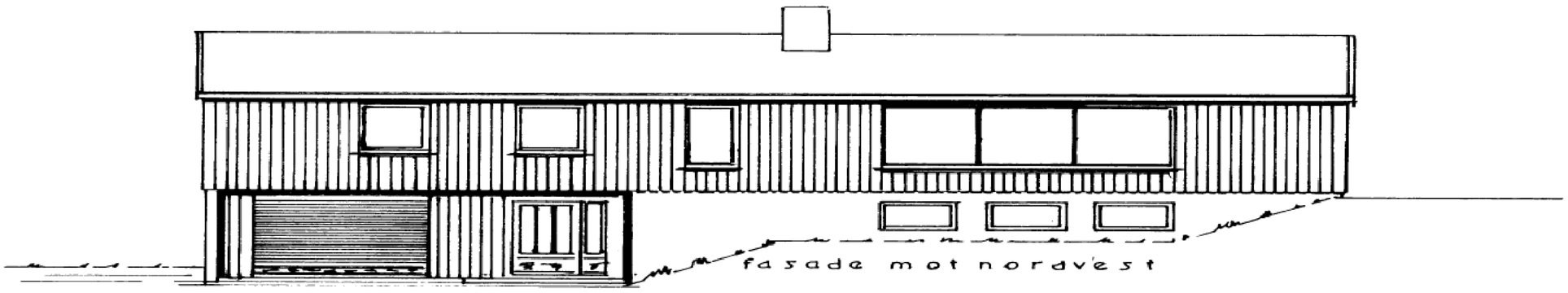


Kjellerplan

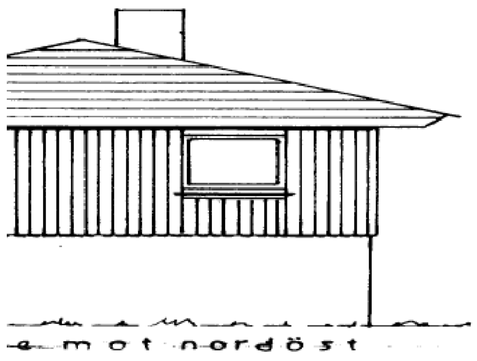
Tillat å skyte
redusert på denne del
av trappen

16/4-24
Bl.

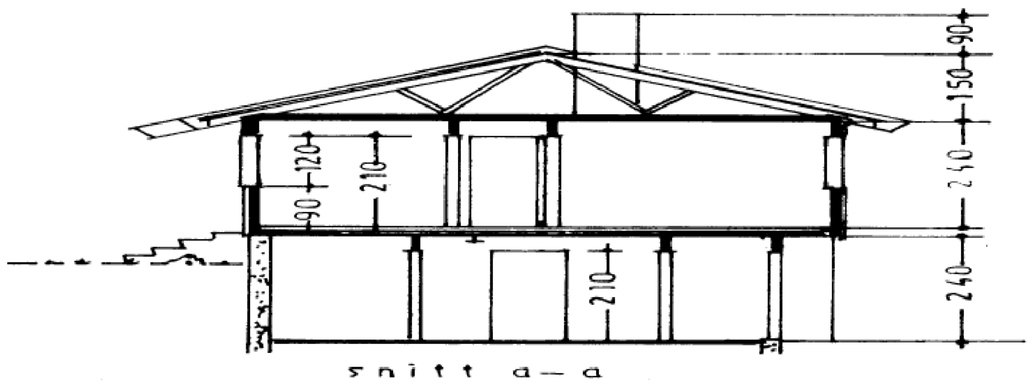
Enebolig for



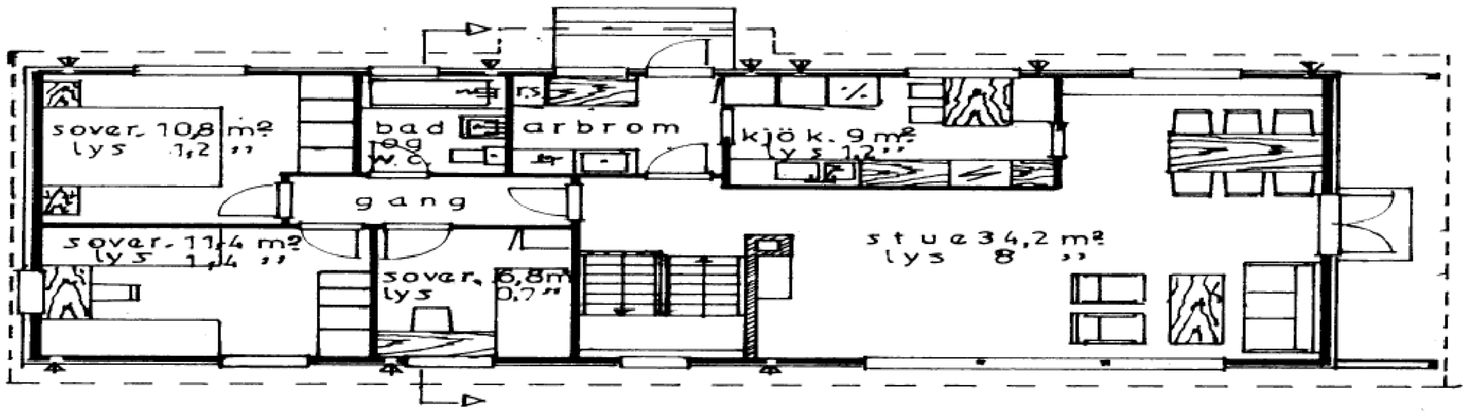
fasade mot nordvest



mot nordöst



snitt a—a

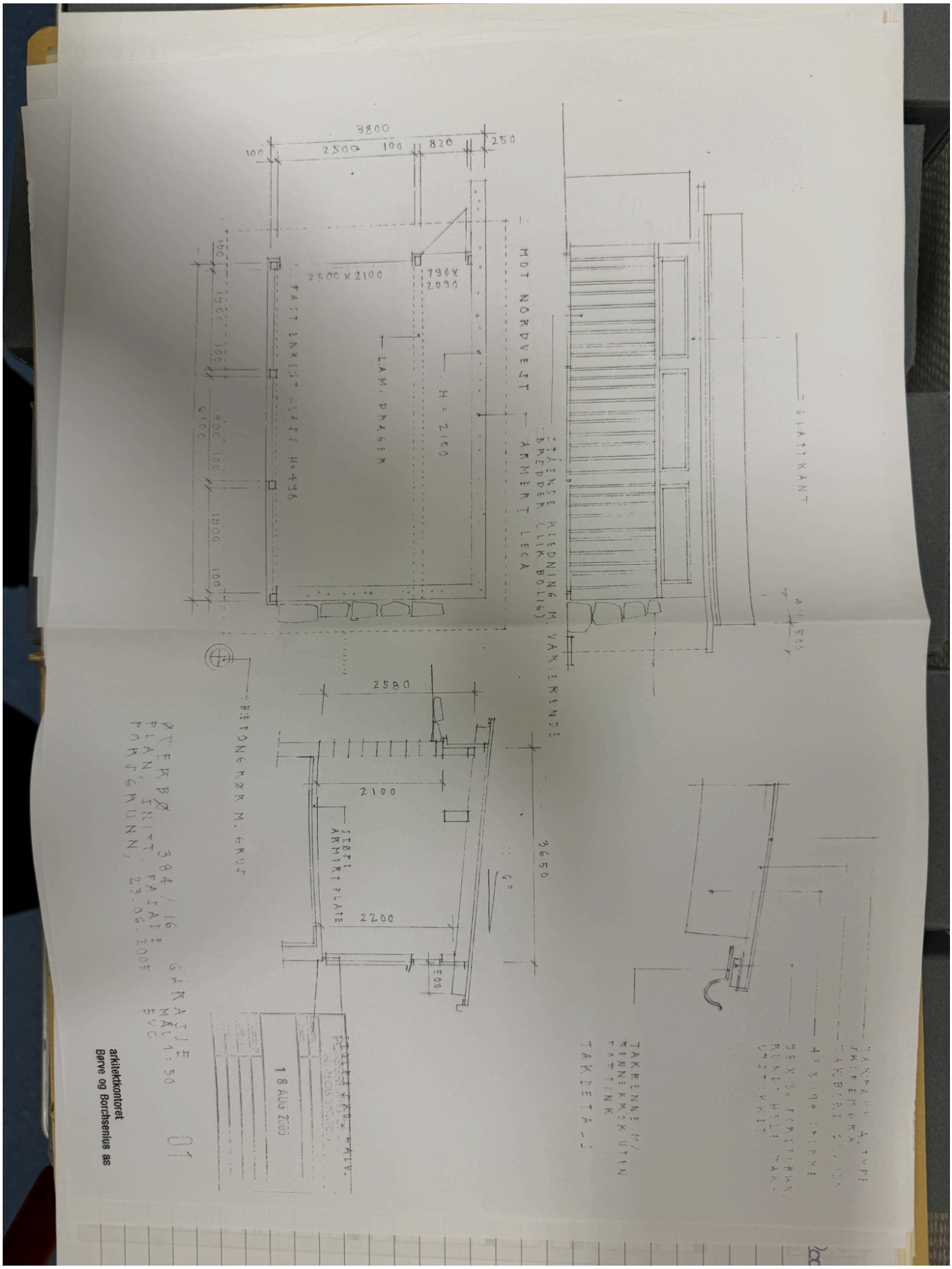


Etasjeplan

95.0 m²

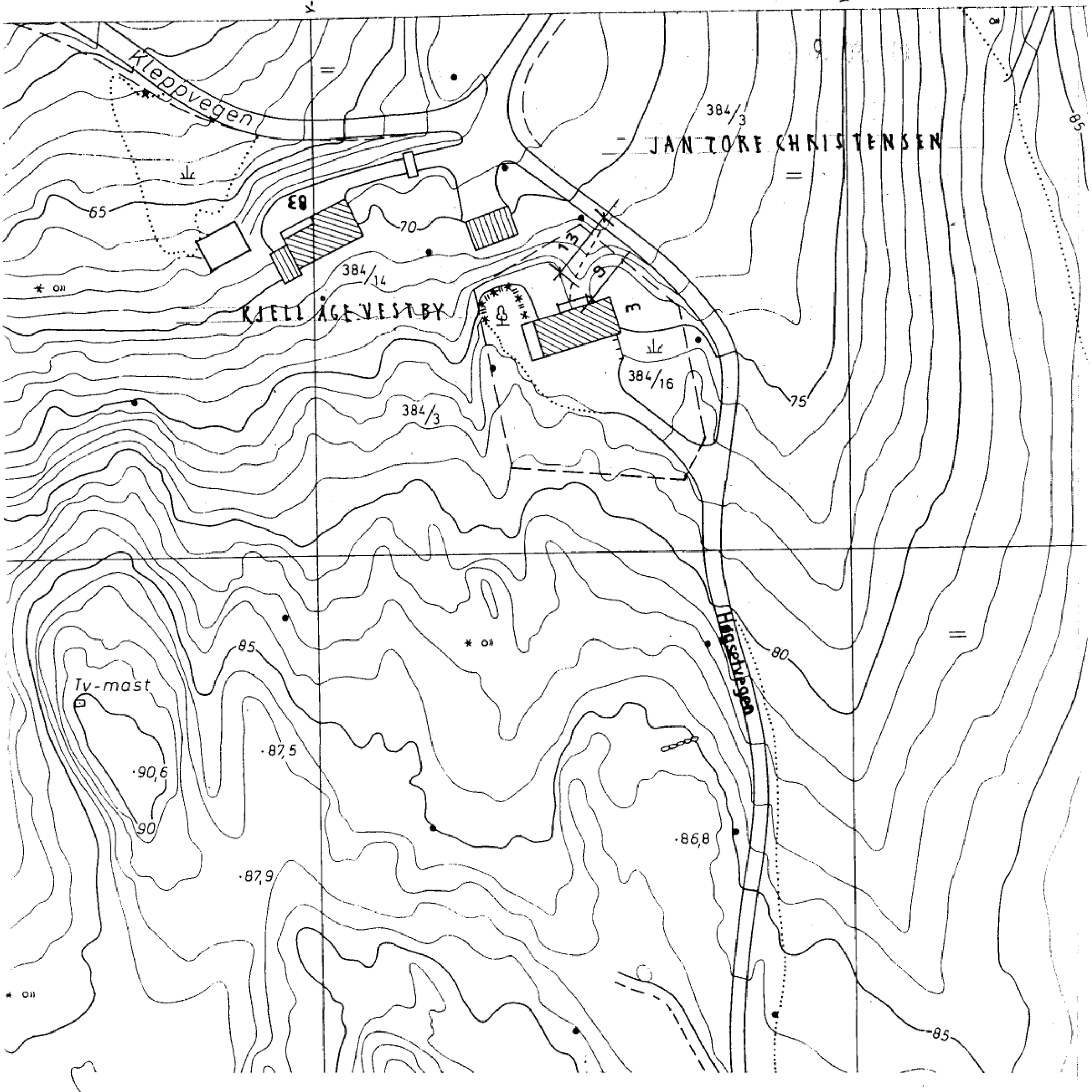
GJERPENHUS	type 027÷	mål 1—100	
Fasader, planer og snitt		blad nr. 1	
brutto areal 100,5 m² leieareal 95 m²		24—3—1973 Ivar Haugen	

BERGSGRUNN
BYGNINGSVESEN
15. JUNI 1973


3800
2500
100
820
250
2500 X 2100
790 X 2090
H = 2100
LAM. DRAGER
MOT NORDVEST
ARMERT LECA
PLATTKANT
2580
2100
2200
3650
ØVERBØ
GARASJE
PLAN, SNITT, FASADE
PORSGRUNN, 23.02.2005
1:50
01
18 AUG 2005
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

MOT SYDVEST
MOT NORDØST
GLATTKANT
GALVANISERT KJETTING
MOT SYDØST
18 AUG 2005
ØVERBØ 384 / 16 GARASJE
FASADER MÅL 1:50
FORSIGRUNN, 23.06.2005 BVC
02
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

7-1-16



rev: dato:

BOLIG ØVERBØ

UTBEDRING
SITUASJONSKART

dato: 28.03.01 j.nr.: 2850-00

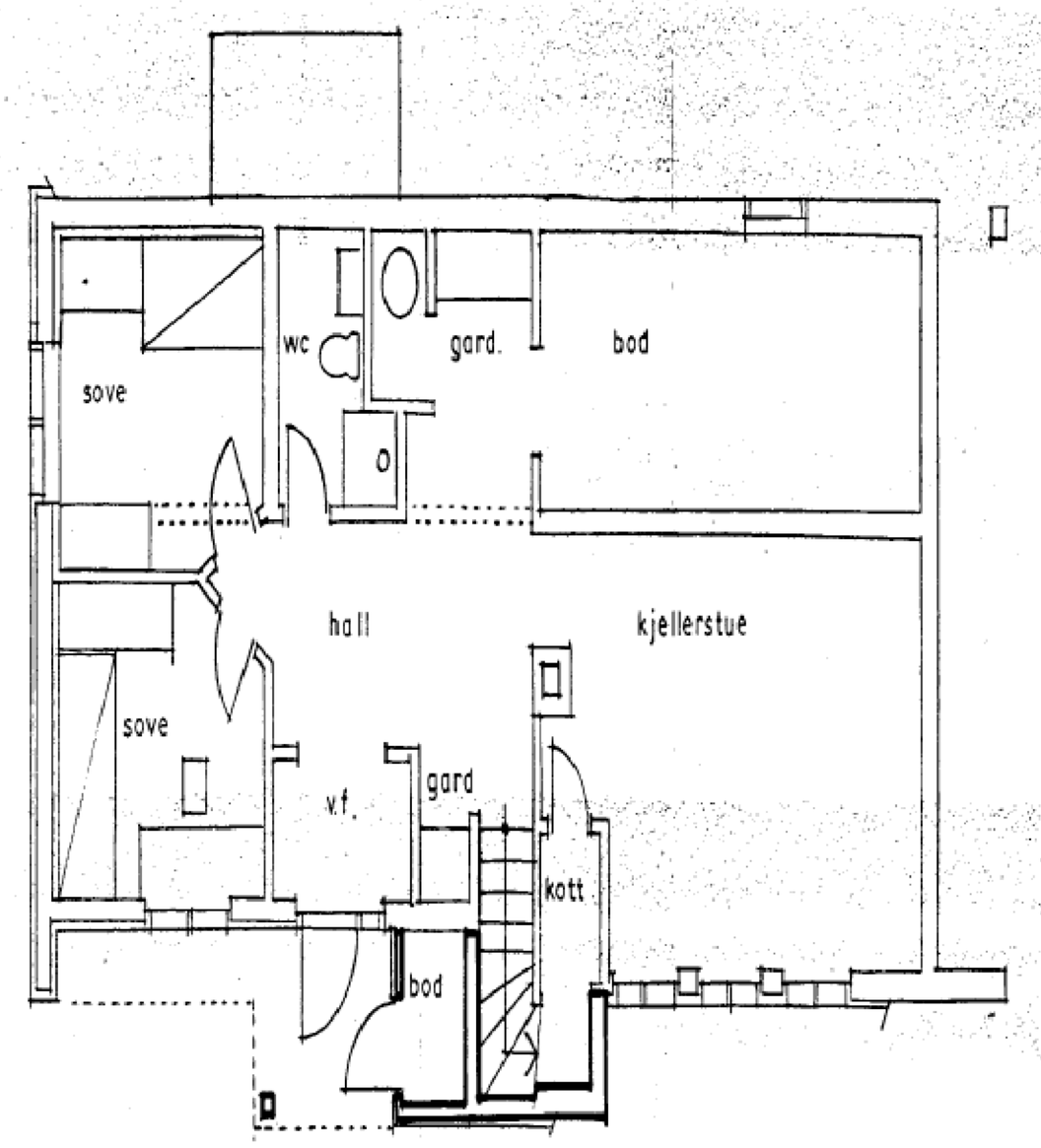
mål: 1:1000 sign.: BVC nr. 1D6B

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

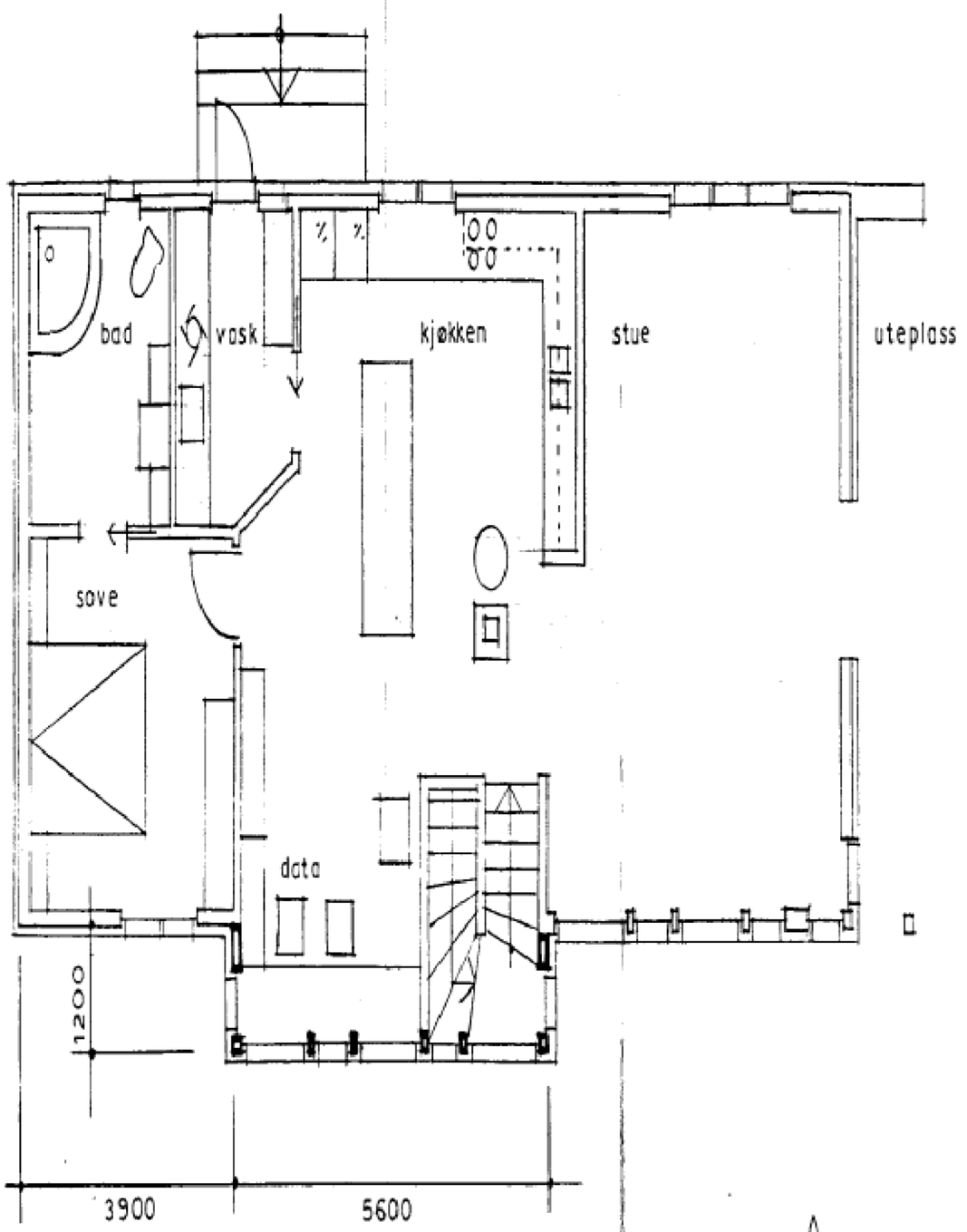
PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3901 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01

SKIEN:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300
3701 SKIEN
TLF.: 35 52 89 96
FAX.: 35 52 06 25

NPA



PLAN U. ETASJE



PLAN HOVEDETASJE

UTVIDELSE

rev: A

dato: 21.03.01

BOLIG ØVERBØ

UTBEDRING
PLANER

dato: 15.03.01 j.nr.:

mål: 1:100 sign.: BVC nr. 01 A

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

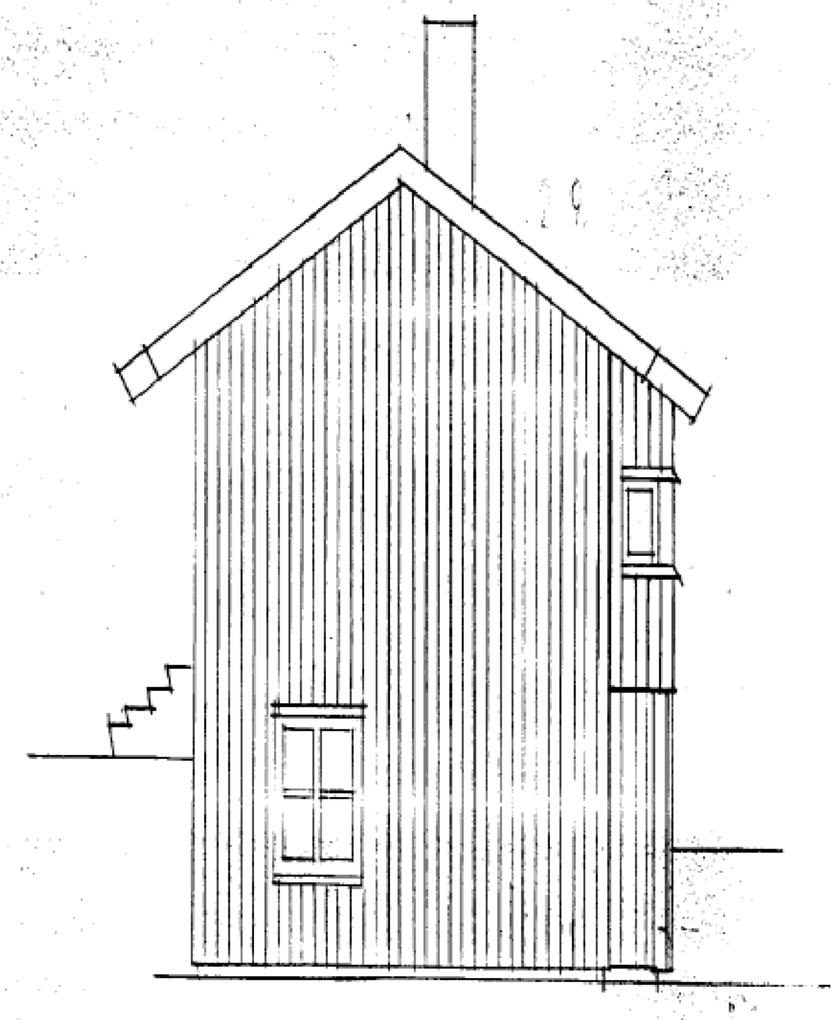
PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3901 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01

SKIEN:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300
3701 SKIEN
TLF.: 35 52 89 96
FAX.: 35 52 06 25

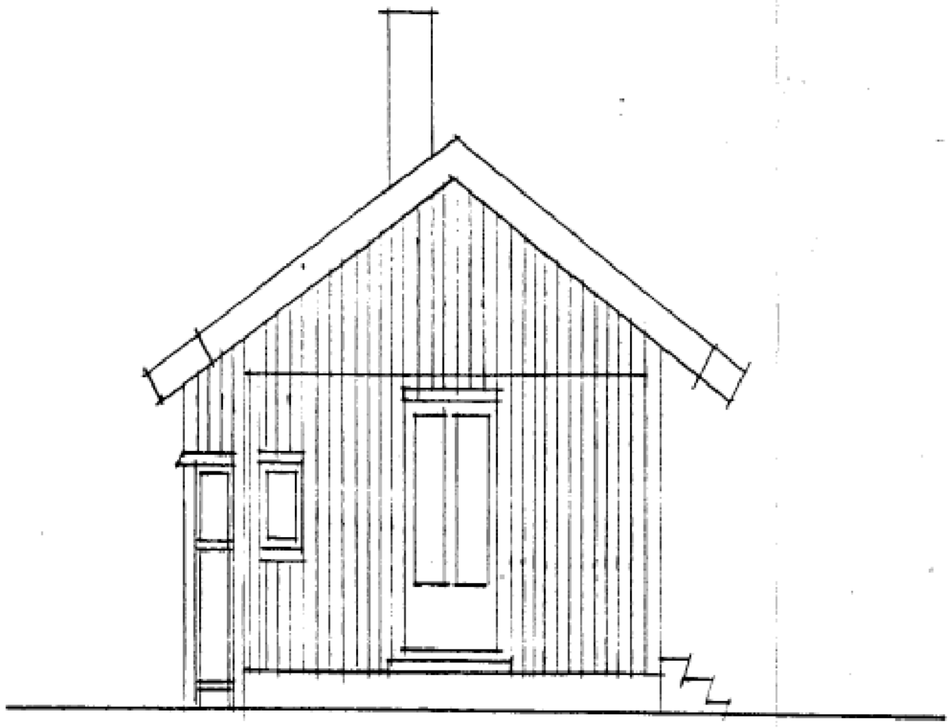
NPA



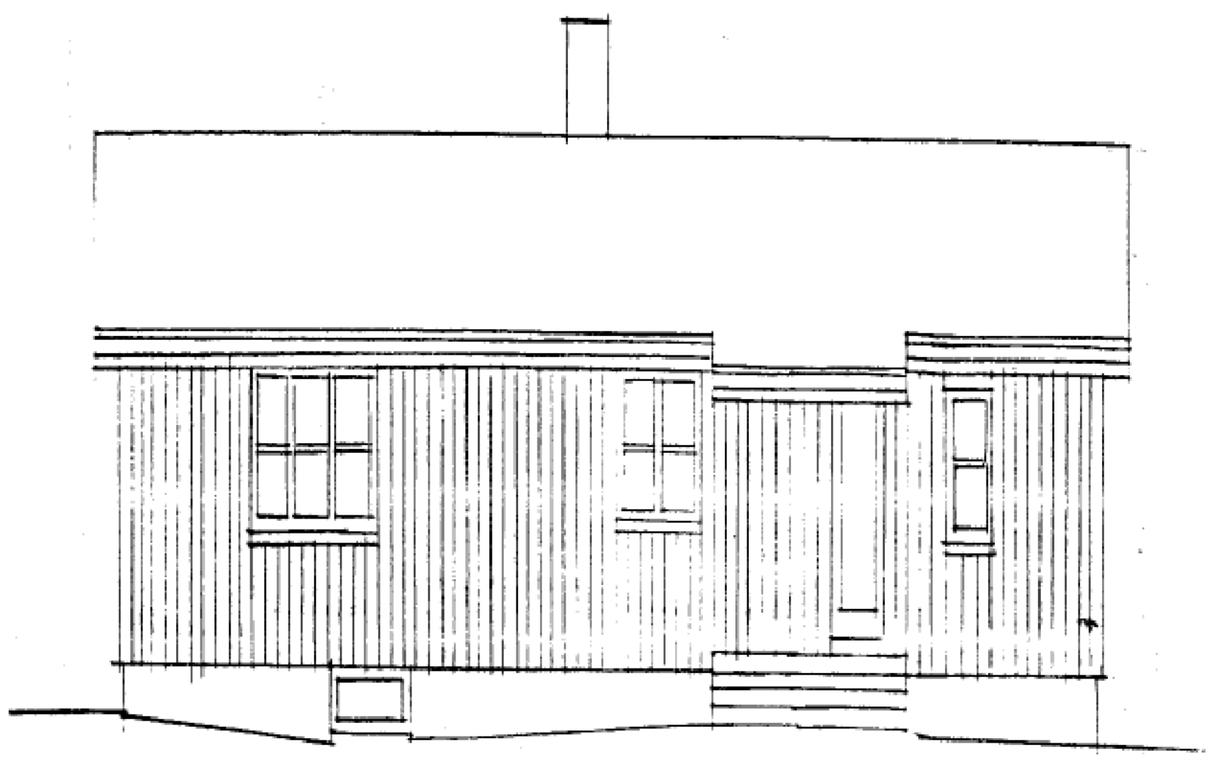
mot nordvest



mot nordøst



mot sydvest



mot sydøst

rev: A

dato: 21.03.01

BOLIG ØVERBØ

UTBEDRING
FASADER

dato: 15.03.01

j.nr.:

mål: 1:100

sign.: BVC

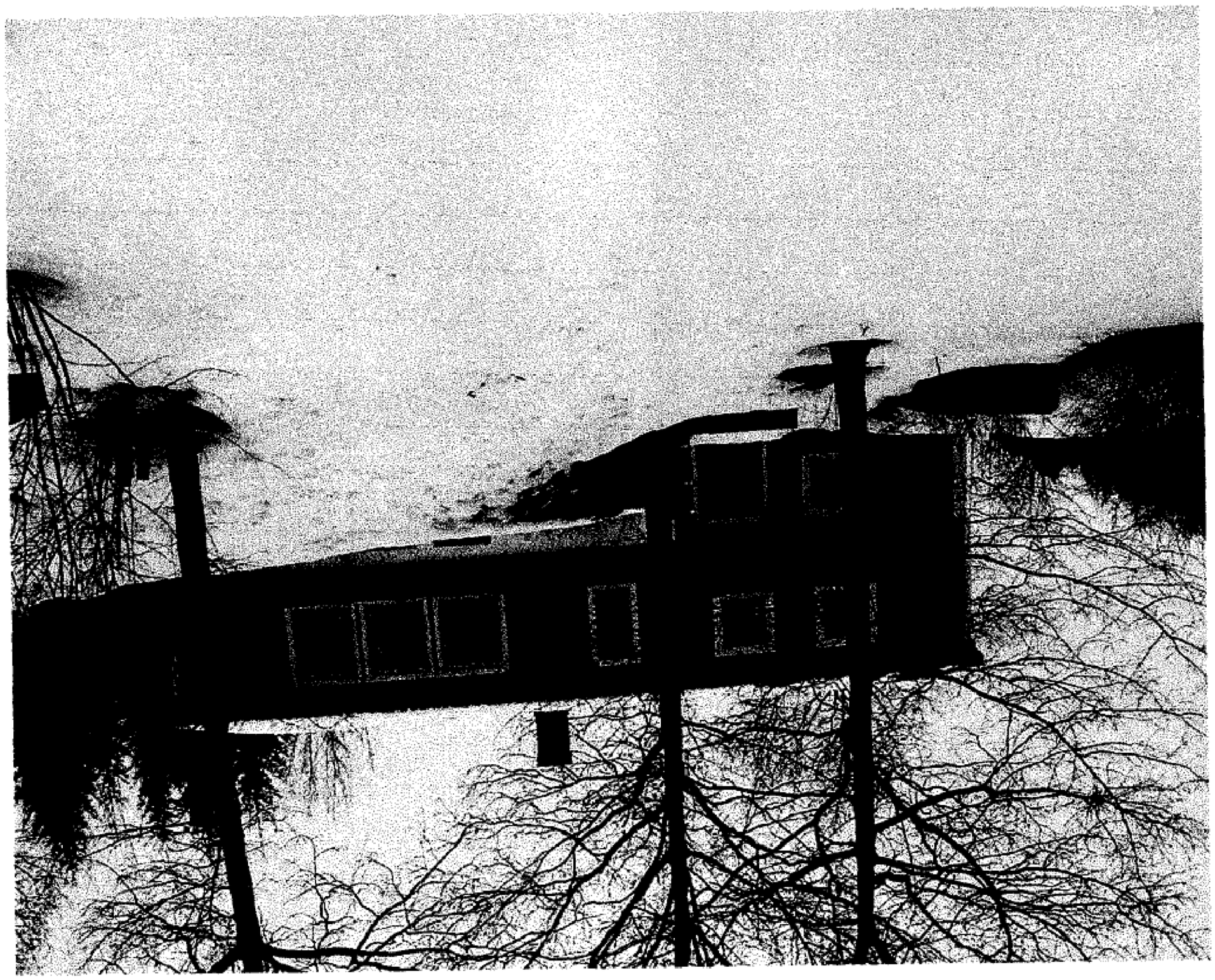
nr. 01 A

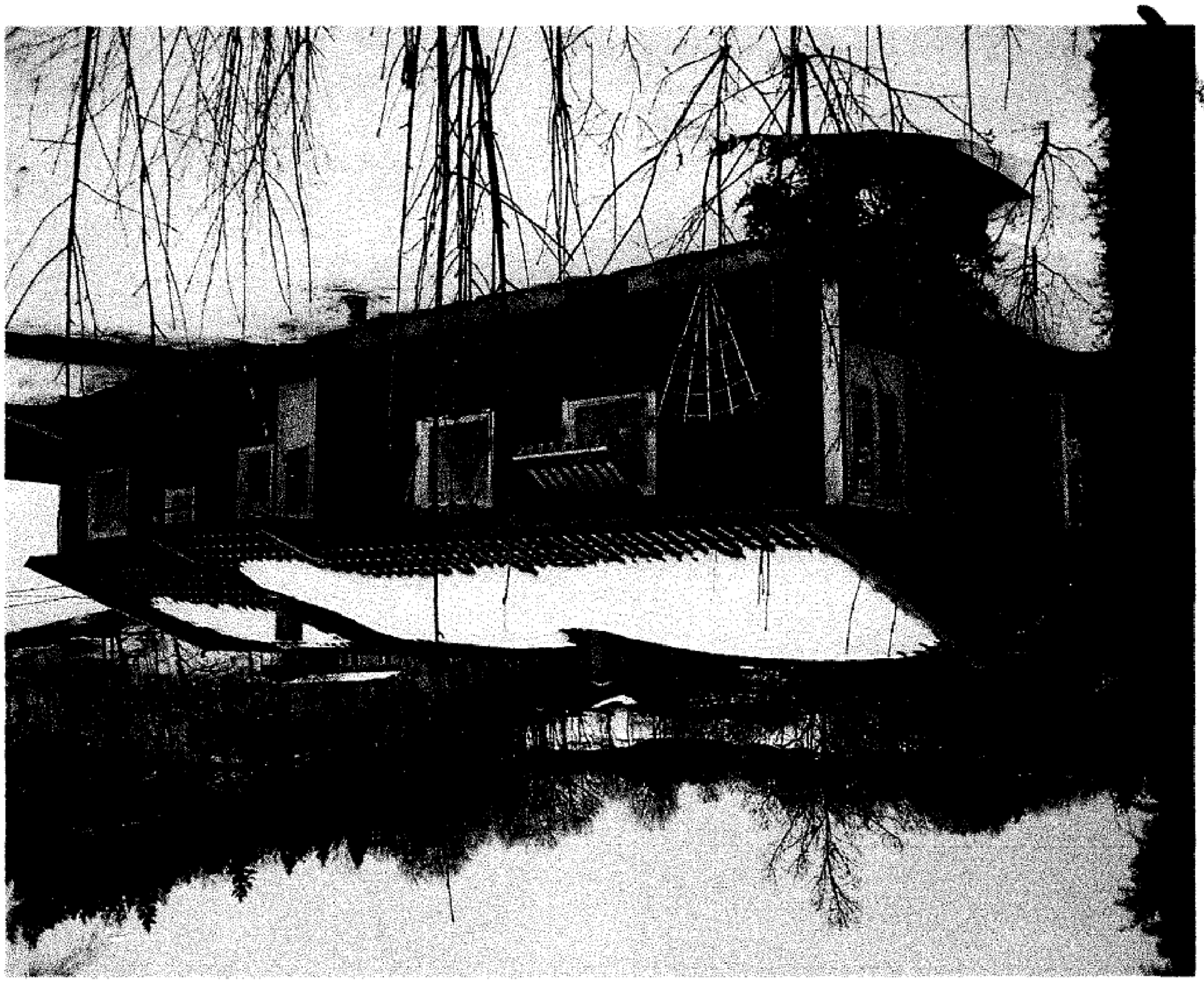
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3901 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01

SKIEN:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300
3701 SKIEN
TLF.: 35 52 89 96
FAX.: 35 52 06 25

NPA





Jartkopien er ikke
nøyaktig nok for
detaljplanlegging.

CD 027-1-16

N

M = 1:1000

10.6.85

Y-58300

Y-58200

Y-58100

X = 129 000

Kleppvegen

384/1

384/3

384/14

384/16

60

65

70

75

80

85

90

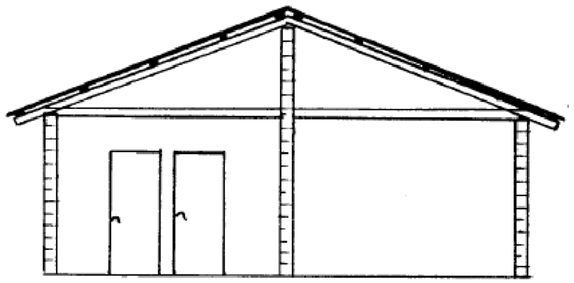
Tv-mast

·90,6

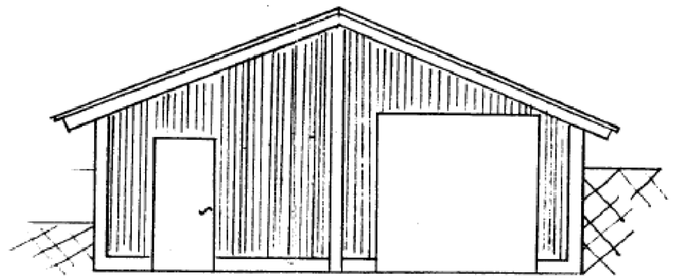
·87,5

·87,9

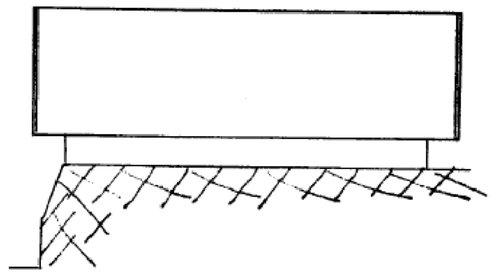
·86,8



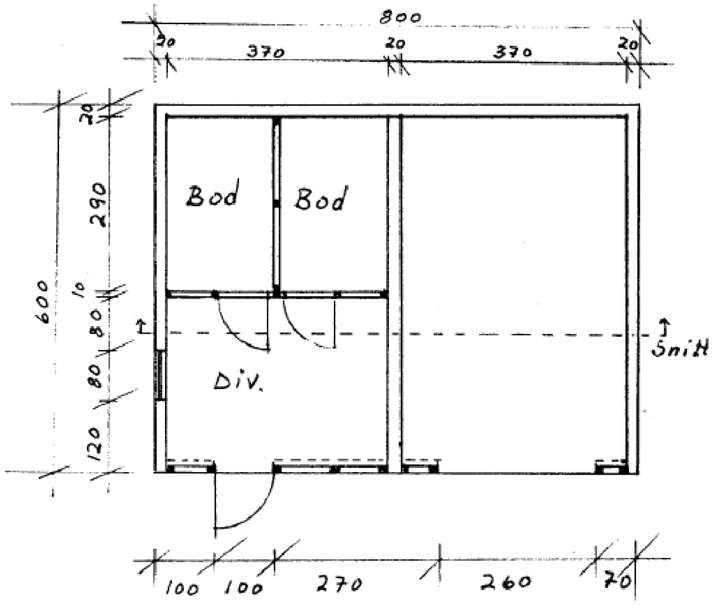
Snitt



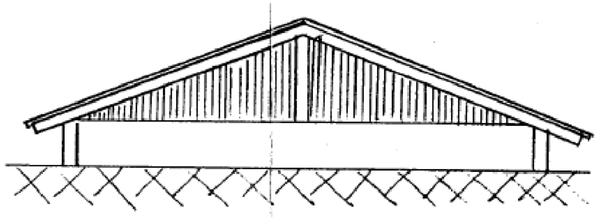
mot nord



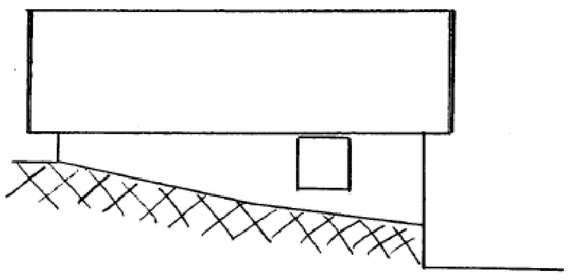
mot vest



Dt = 48 m²



mot syd



mot øst

- 5 JUL 1985

M=1:100	Vidar Christensen 384/16 Eikebo, Porsgrunn Garasje - uthus	juli 1985 V.Chr.

R 162/05

PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

Dato: 01.09.2005
Referanse: 05/06427-004
Arkiv: GBNR 384/16: L42
Saksbehandler: Morten Ødegaard

Anette Øverbø
Høgsetvn. 3

3914 PORSGRUNN

SVAR - GNR.384,BNR.16,HØGSETVN.3 - GARASJE

Melding om mindre byggearbeider etter plan- og bygningsloven § 86a.

Meldingen tas til etterretning, og tiltaket kan oppføres i h.h.t. meldingen.

Tiltaket er registrert med følgende arealer:

Bebygd areal (Bya):
Bruksareal (Bra): 23,2 m²
Beregnet areal (Ba):

Det gjøres oppmerksom på:

A. Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
B. Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.
C. Det forutsettes at naboer/gjenboere ikke har merknader til planene. Disse kan i løpet av 2 uker etter at nabovarsel er sendt, kreve at planene behandles som søknad om byggetillatelse. Arbeidet må derfor ikke utføres før denne fristen utløper eller før alle naboer/gjenboere har bekreftet at de ikke har merknader til planene.
D. Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, må melding sendes på nytt. Innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, kan kommunen kreve at stillas og innhegning som støter mot gate som er åpen for offentlig trafikk fjernes, og at gate og fortau settes i stand.
E. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
F. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av bystyret i sak nr. 140/94.
G. Tiltakshaver må selv melde fra når saken er avsluttet. Det skal minimum 4 uker etter at tiltaket er ferdig sendes inn kartopplysning om tiltakets plassering på eiendommen.
H. Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonsloven etc.).

Med hilsen
Ingvild Edvardsen
for Jorid Sætre
Kst. Virksomhetsleder

Kopi:
Kommunedata og analyse
Teknisk drift

POSTADRESSE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

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

TELEFAKS 35 55 69 82
TELEFON 35 54 74 42

PORSGRUNN KOMMUNE
Etat byutvikling

Dato: 03.04.01
Referanse: 008161/01118
Saksbehandler: Per Arstein

Anette og Alf Gunnar Øverbø
Høgsetvegen 3

3914 PORSGRUNN

SVAR - GNR.384,BNR.16,HØGSETHVEGEN 3 - TILBYGG OG UTBEDRING AV ENEB

Melding om mindre byggearbeider etter plan- og bygningsloven § 86a.

Meldingen tas til etterretning, og tiltaket kan oppføres i h.h.t. meldingen.

Tiltaket er registrert med følgende arealer:

Bebygd areal (Bya):
Bruksareal (Bra): 10,9 m²
Beregnet areal (Ba):

Det gjøres oppmerksom på:
A. Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
B. Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.
C. Det forutsettes at naboer/gjenboere ikke har merknader til planene. Disse kan i løpet av 2 uker etter at nabovarsel er sendt, kreve at planene behandles som søknad om byggetillatelse. Arbeidet må derfor ikke utføres før denne fristen utløper eller før alle naboer/gjenboere har bekreftet at de ikke har merknader til planene.
D. Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, må melding sendes på nytt. Innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, kan kommunen kreve at stillas og innhegning som støter mot gate som er åpen for offentlig trafikk fjernes, og at gate og fortau settes i stand.
E. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
F. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av bystyret i sak nr. 140/94.
G. Tiltakshaver må selv melde fra når saken er avsluttet. Dersom vi ikke har mottatt ferdigmelding innen 1 år, blir arbeidet registrert som utført
H. Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonsloven etc.).

Med hilsen

Per Arstein
Avdelingsleder

Kopi:
Kartverk
Kemnerkontoret

Evaluation Only.
Created with Aspose.Imaging.
Copyright 2010 - 2024 Aspose Pty Ltd.

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81/ 85/ 86a,
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel

Kommunens saksnr

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Porsgrunn kommune
Floods gate 6

3915 Porsgrunn

29.03.01

384/16
TPEA

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 384	Bnr 16	Festenr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
	Adresse Høgsetvegen 3, 3914 Porsgrunn				

Tiltakets art SAK § 2

- [ ] Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1)
- [ ] Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)
- [x] Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)

Spesifiser kort tiltakets art: Tilbygg og utbedring av enebolig

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt [ ] Ja [x] Nei — Dersom ja - vedlegg referat — Vedlegg nr A-

Opplysninger til meldingen

Beskrivelse om hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene pg planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e

Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivaretatt?

[x] Ja [ ] Nei

Beskriv: Tilbyggets form underordner seg den eksisterende bygningen.

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje — Vedlegg nr D - 02

2. Situasjons-plan — Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger — Vedlegg nr C - 03

Arealdisponering

3. Planstatus

- [x] Arealdel av kommuneplan — Planens navn/identifikasjon: Boliger
- [ ] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv

Tillatt grad av utnytting

4. Oppmålt tomt [x] Ja [ ] Nei — Tomteareal: 1465,7

5. Bebyg-gelsen og størrelsen

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	2	2	
Bruttoareal (NS 3940)	196.8 m2	10.9 m2	207.7 m2

Beregnet grad av utnytting som følge tiltaket: 7,7%

Vis beregning av grad av utnytting

Tomtearealet utgjør 1465,7 m2. Bebygd areal for boligen er 112,22 m2.
BYA er 7.7%

Copyright NBR nr 8163 - Nr 705153-E Sem & Stenersen Trykkeri AS, Oslo 6-1999

Evaluation Only.
Created with Aspose.Imaging.
Copyright 2010 - 2024 Aspose Pty Ltd.

Arealdisponering (forts.)

6. Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
9m	13m	

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [x] Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? [x] Ja [ ] Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr H -

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

7. Atkomst

Vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

		Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?
[ ]	Riksveg/fylkesveg	[ ] Ja [ ] Nei		
[x]	Kommunal veg		[x] Ja [ ] Nei	
[ ]	Privat veg			[ ] Ja [ ] Nei

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [x] Nei

8. Vann-forsyning

pbl §§ 65, 67

Tilknyttet

[x] - offentlig vannverk [ ] - privat vannverk

[ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann

[ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Beskriv

9. Avløp

pbl §§ 66, 67

[x] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [x] Terreng

Statistikk

Tiltakets art

[ ] Nybygg [ ] Endring [ ] Annet, beskriv

[x] Påbygg/tilbygg [ ] Riving Tilbygg og utbedring av enebolig

Fundamentering

[ ] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet, beskriv

[ ] Bankett/såle

Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25 % av kontruksj.) – vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25 % av kontruksj.) – horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)	Oppvarming (maks 1 kryss)
[x] Tre	[x] Tre	[x] Tre	[0] Ved
[2] Lettbetong	[2] Lettbetong	[2] Lettbetong	[1] Oljefyranl
[3] Betong	[3] Betong	[3] Betong	[2] Oljefyrt ildsted
[4] Metall	[4] Metall	[4] Metall	[3] El
[5] Tegl		[5] Tegl	[4] Oljefyr-anl/el
[9] Annet	[9] Annet	[9] Annet	[5] Oljefyr-anl/ved
			[6] Oljefyrt ildsted/el
			[7] Oljefyrt ildsted/ved
			[8] El/ved
			[9] Annet

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Redegjørelser	A	-
Nabovarsling	B	1 -
Kart, situasjonsplan	C	03 -
Tegninger, plan, snitt og fasader	D	01 - 02
Uttalelser fra off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-

Underskrift og erklæring

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Ev organisasjonsnr
Anette og Alf Gunnar Øverbø	35570100	

Adresse	Postnr, poststed
Hogsetvegen 3, 3914 Porsgrunn	3914 Porsgrunn

[x] Enkeltperson [ ] Selskap/lag/sameie [ ] Off. virksomhet

Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
28.03.2001	Anette Øverbø	ANETTE ØVERBØ

Copyright NBR nr 6163 Nr 705153-E Sem & Stenersen Postkort AS, Oslo 6-1999

Evaluation Only.
Created with Aspose.Imaging.
Copyright 2010 - 2024 Aspose Pty Ltd.

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven

(vedlegg til søknad/melding)

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
384	16		

Eiendommens adresse: Høgsetvegen 3, 3914 Porsgrunn

Eier/fester: Anette og Alf Gunnar Øverbø

Til kommune

Porsgrunn kommune
Floods gate 6

3915 Porsgrunn

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

☐ **Tiltak som krever søknad og tillatelse** etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

☒ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86a.
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93

- ☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- ☐ Varige konstruksjoner og anlegg
- ☐ Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- ☐ Bruksendring
- ☐ Riving
- ☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- ☐ Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv
- ☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- ☐ Vesentlig terrenginngrep
- ☐ Anlegg av veg/p-plass
- ☐ Andre tiltak

Spesifer kort tiltakets art: Tilbygg og utbedring av enebolig

Planlagt bruk/formål

- ☒ Boligbygning
- ☐ Boliggarasje
- ☐ Bygn. med arb.plasser
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Driftsbygn. i landbruket
- ☐ Annet

Beskriv:

Størrelse ny bebyggelse

Gesimshøyde	Mønehøyde	Bebygd areal
5,60	7,00	6,7 m²

☐ **Søknad om bruksendring** - pbl § 93, 1. ledd c)

Fra: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - pbl § 7 og/eller § 88

Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra:

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste

☐ **Søknad om delingstillatelse** - pbl § 93, 1. ledd h)

☐ **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen** (mer enn 10 år) - pbl § 93, 1. ledd h)

Eiendommen skal benyttes til - beskriv:

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor - adresse: Floods gate 6

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver/ansvarlig søker)
Porsgrunn	28.03.1901	Anette Øverbø

Copyright NBR nr 5155 Nr 705155E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

Evaluation Only.
Created with Aspose.Imaging.
Copyright 2010 - 2024 Aspose Pty Ltd.

nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:
1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
384	1		

Adresse: Høgsetvegen 3 3914 Porsgrunn 29.03.01

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Postnr	Poststed	Postens kvittering
384	3			Jan Tore Christensen			Poststedets reg. nr
Adresse: Høgsetv 25				Adresse: Høgsetv 25	3914	Porsgrunn	

Personlig kvittering for mottatt varsel
1 [ ] Varsel er mottat 2 [X] Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket
Dato 25/3-01 Sign

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Postnr	Poststed	Poststedets reg. nr
384	14			Kjell Åge Vestby			
Adresse: Kleppv. 83				Adresse: Kleppv 83	3914	Porsgrunn	

Personlig kvittering for mottatt varsel
1 [ ] Varsel er mottat 2 [X] Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket
Dato 25/3-2001 Sign Kjell Vestby

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Postnr	Poststed	Poststedets reg. nr
Adresse				Adresse			

Personlig kvittering for mottatt varsel
1 [ ] Varsel er mottat 2 [ ] Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket
Dato Sign

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Postnr	Poststed	Poststedets reg. nr
Adresse				Adresse			

Personlig kvittering for mottatt varsel
1 [ ] Varsel er mottat 2 [ ] Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket
Dato Sign

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Postnr	Poststed	Poststedets reg. nr
Adresse				Adresse			

Personlig kvittering for mottatt varsel
1 [ ] Varsel er mottat 2 [ ] Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket
Dato Sign

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Postnr	Poststed	Poststedets reg. nr
Adresse				Adresse			

Personlig kvittering for mottatt varsel
1 [ ] Varsel er mottat 2 [ ] Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket
Dato Sign

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Postnr	Poststed	Poststedets reg. nr
Adresse				Adresse			

Personlig kvittering for mottatt varsel
1 [ ] Varsel er mottat 2 [ ] Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket
Dato Sign

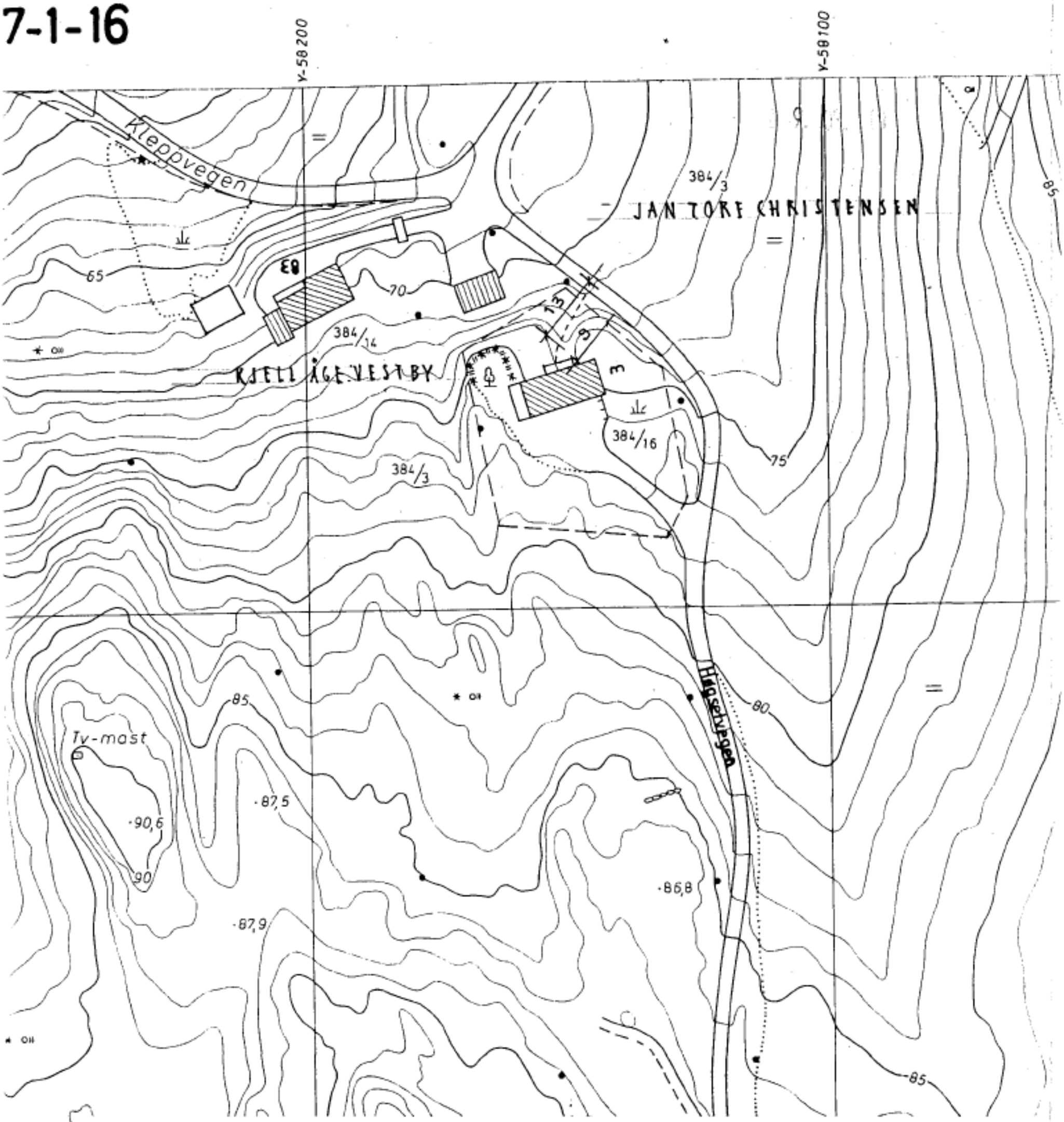
Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign

Copyright NBR nr 5155 Nr 705155E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

Evaluation Only.
Created with Aspose.Imaging.
Copyright 2010 - 2024 Aspose Pty Ltd.

7-1-16



rev: dato:

BOLIG ØVERBØ

UTBEDRING
SITUASJONSKART

dato: 28.03.01 j.nr.: 2850-00

mål: 1:1000 sign.: BVC nr. 1D 6B 6B

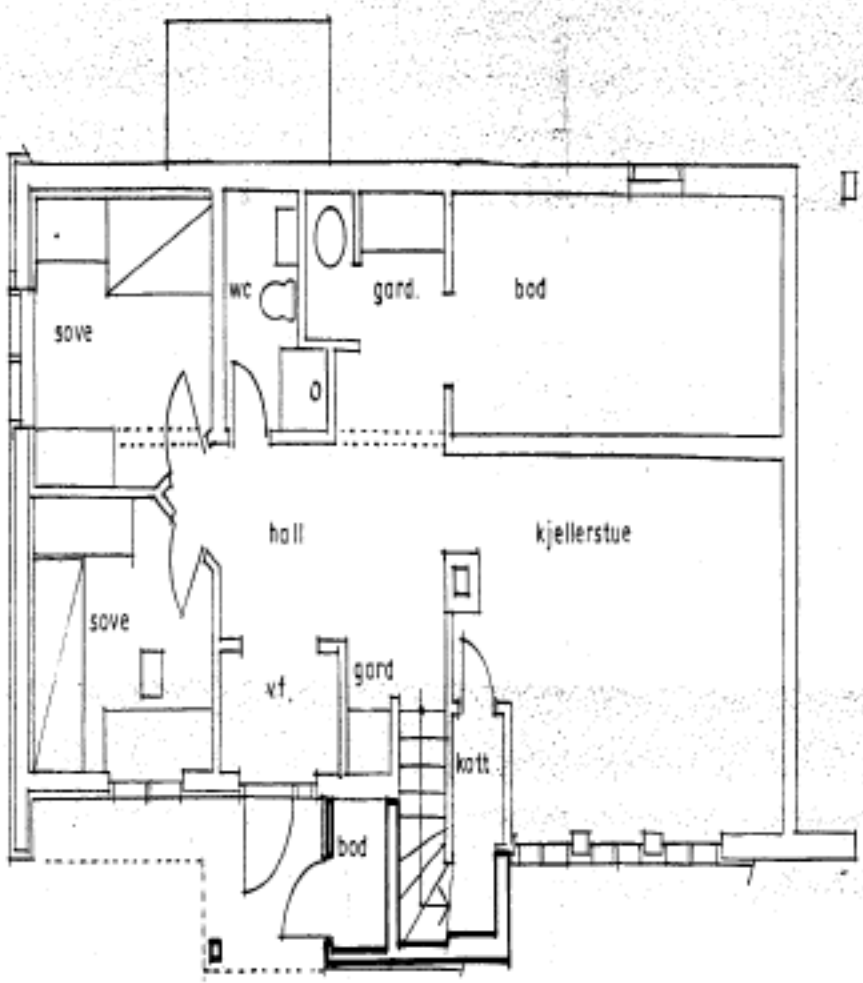
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3901 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01

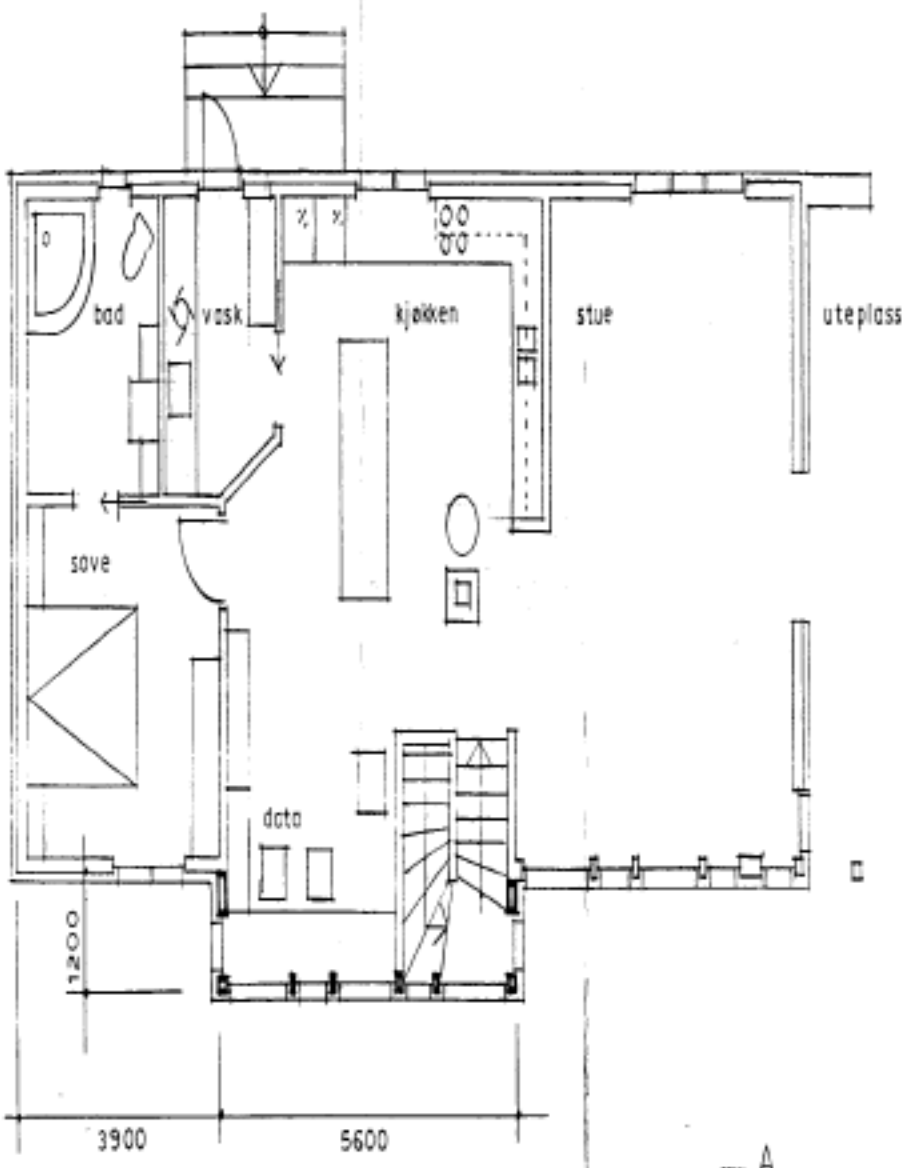
SKIEN:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300
3701 SKIEN
TLF.: 35 52 89 96
FAX.: 35 52 06 25

NPA

Evaluation Only.
Created with Aspose.Imaging.
Copyright 2010 - 2024 Aspose Pty Ltd.



PLAN U. ETASJE



PLAN HOVEDETASJE

UTVIDELSE

rev: A

dato: 21.03.01

BOLIG ØVERBØ

UTBEDRING
PLANER

dato: 15.03.01 jnr.:

mål: 1:100 sign.: BVC nr. 01 A

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3901 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01

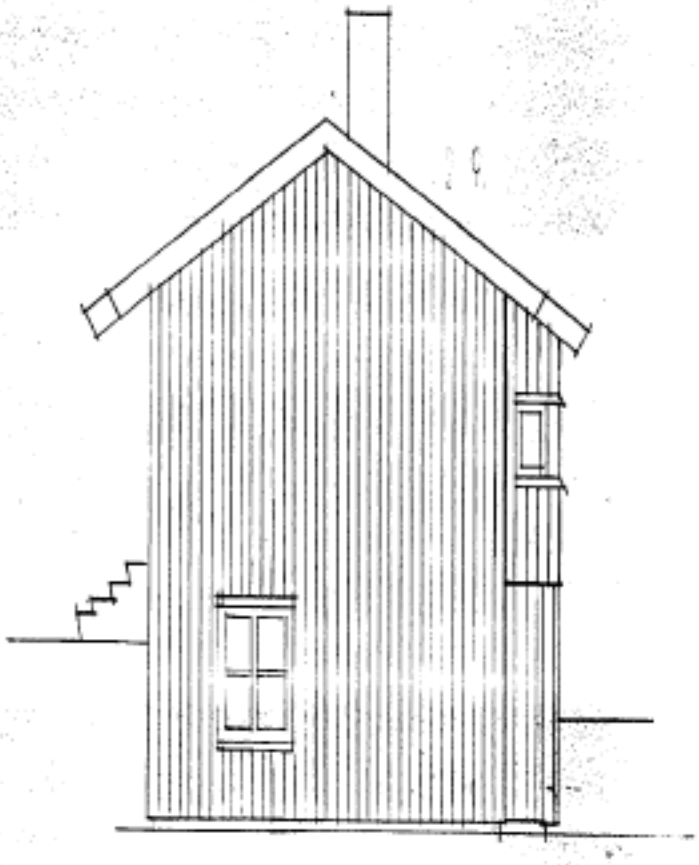
SKIEN:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300
3701 SKIEN
TLF.: 35 52 86 96
FAX.: 35 52 06 25

NPA

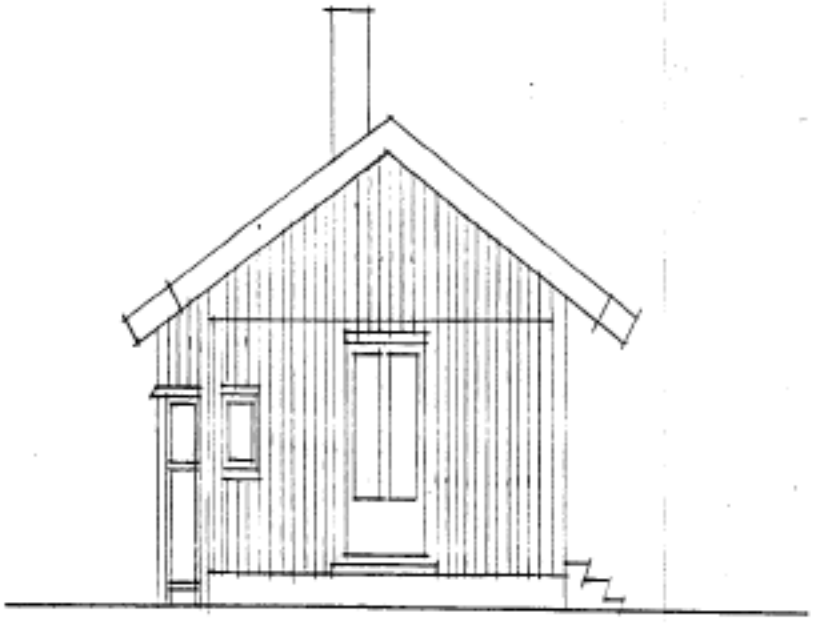
Evaluation Only.
Created with Aspose.Imaging.
Copyright 2010 - 2024 Aspose Pty Ltd.



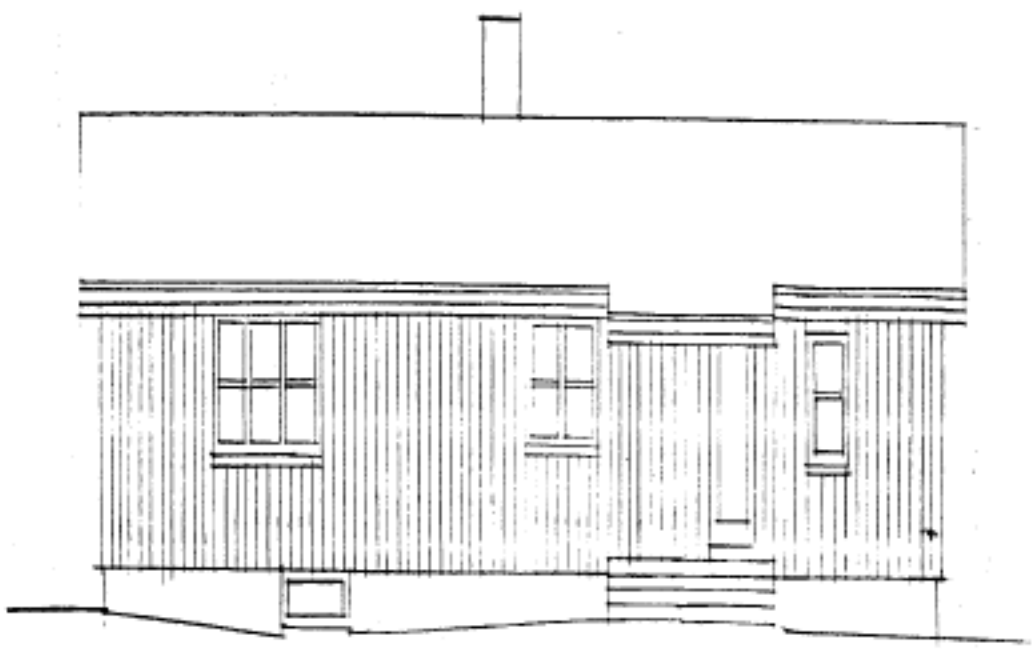
mot nordvest



mot nordøst



mot sydvest



mot sydøst

rev: A

dato: 21.03.01

BOLIG ØVERBØ

UTBEDRING
FASADER

dato: 15.03.01 jnr.:

mål: 1:100 sign.: BVC nr. 02 A

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3901 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01

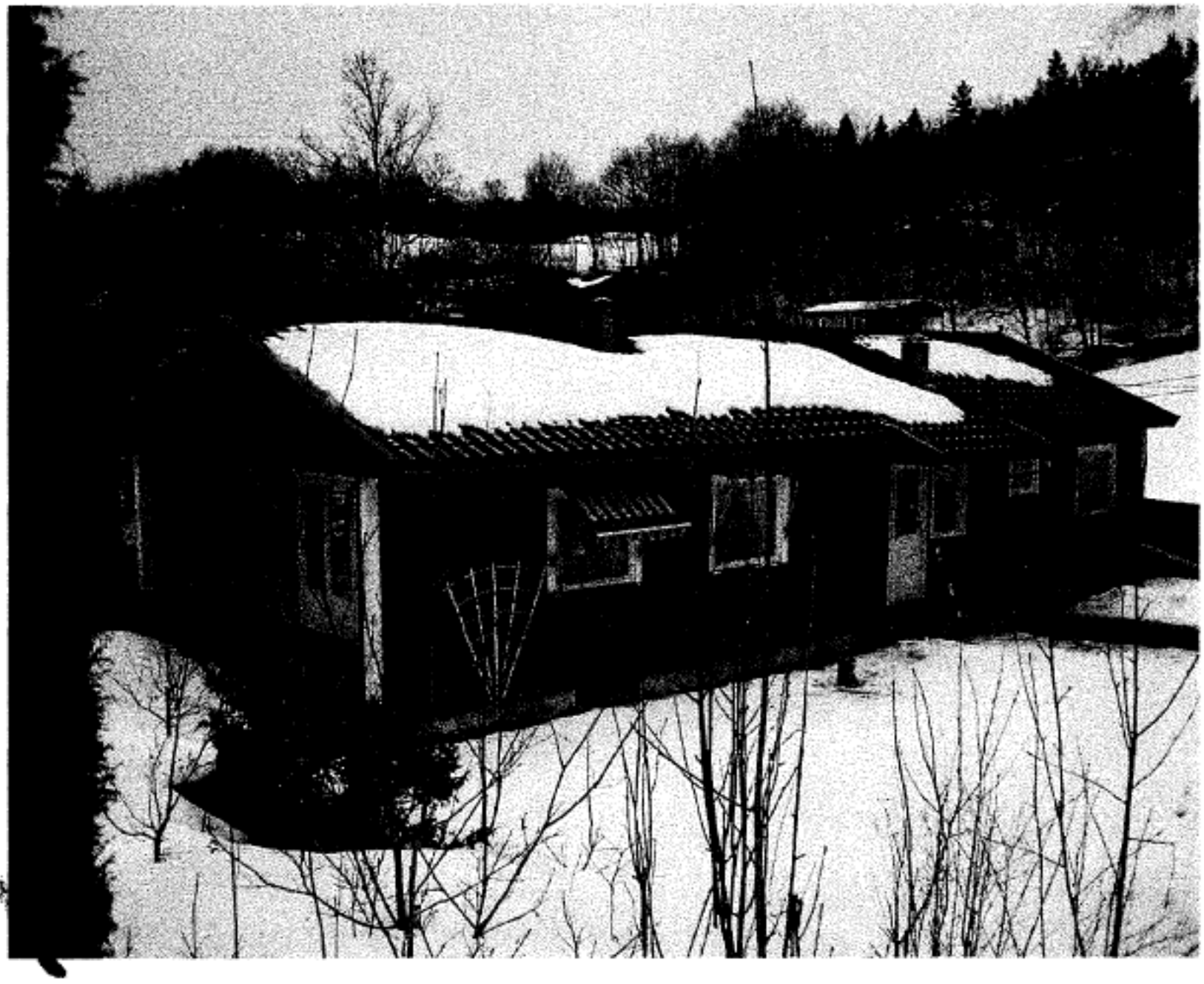
SKIEN:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300
3701 SKIEN
TLF: 35 52 88 96
FAX: 35 52 06 25

NPA

Evaluation Only.
Created with Aspose.Imaging.
Copyright 2010 - 2024 Aspose Pty Ltd.



Evaluation Only.
Created with Aspose.Imaging.
Copyright 2010 - 2024 Aspose Pty Ltd.



Skatteetaten

Dato
13.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SIGURD LINNA
CHRISTEN LUNDS VEG 38 H0101
3721 SKIEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4001 PORSGRUNN

Gnr 384 Bnr 16 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 896 078
Som sekundærbolig:	kr 3 584 311

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 13.05.2026

Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn
Telefon: 35 54 7939

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	384	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	4 941,02 kr
Feiing	559,92 kr
Renovasjon	4 000,08 kr
Slam	2 723,58 kr
Vann	7 756,68 kr
Sum	**19 981,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
BRA	0%	190 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fastdel vanngebyr	15%	1 stk	1840.00	1/1	0 %	1 840,00 kr	766,65 kr
Stipulert vanngebyr	15%	190 m3	19.55	1/1	0 %	3 714,50 kr	1 547,73 kr
Geb./Slamavskiller hvert 2. år	15%	4 m3	629.05	1/1	0 %	2 516,20 kr	1 048,40 kr
Tilsyn spredt avløp	0%	1 stk	700.00	1/1	0 %	700,00 kr	291,65 kr
Feiegebyr	0%	1 stk	334.00	1/1	0 %	334,00 kr	139,15 kr
Branntilsyn	0%	1 stk	334.00	1/1	0 %	334,00 kr	139,15 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1208800 0/00	4.00	1/1	0 %	4 835,00 kr	1 990,31 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon std	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr	1 614,56 kr
					Sum	**18 148,70 kr**	**7 537,60 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

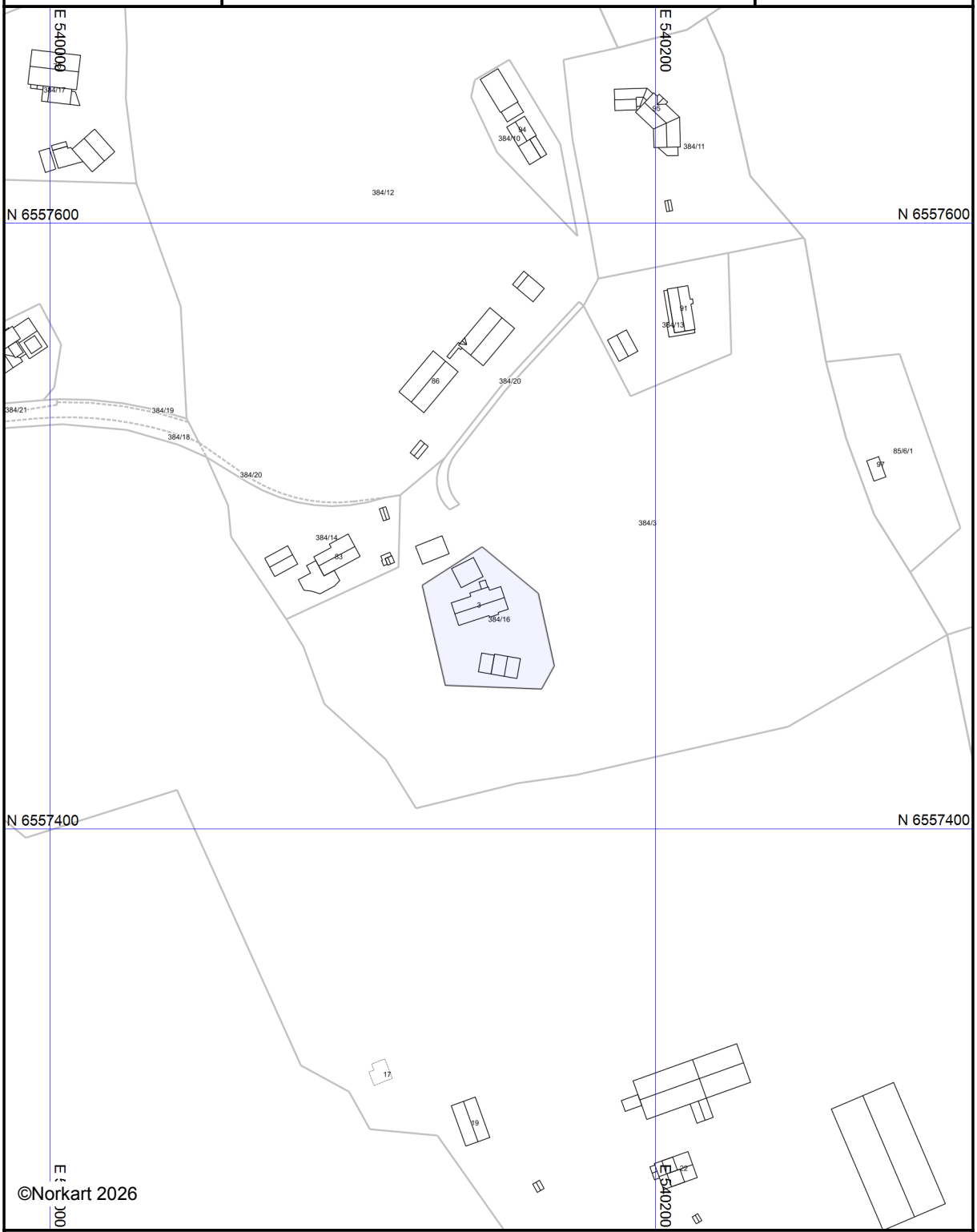
Porsgrunn kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 384/16
Adresse: Høgsetvegen 3
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

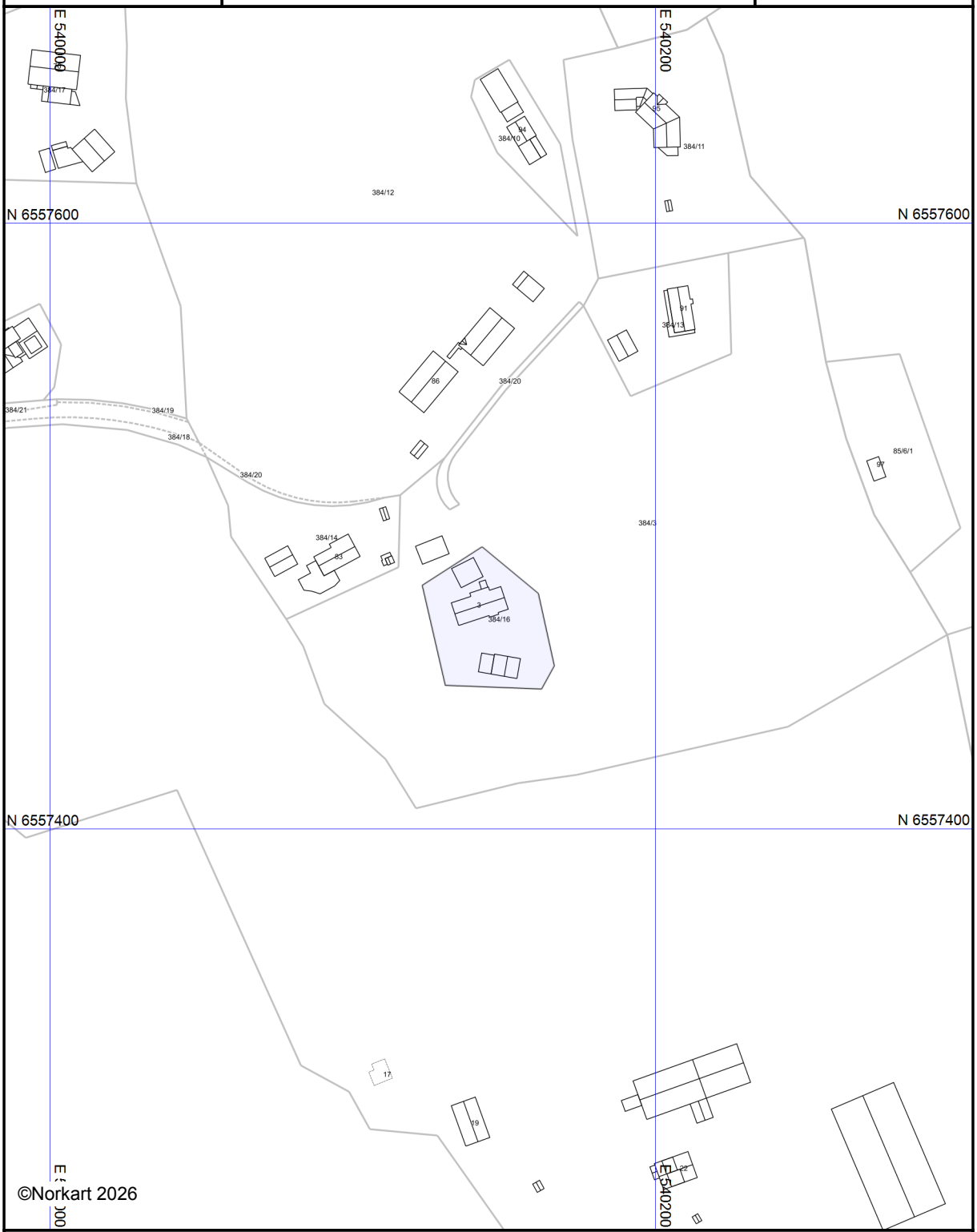
Porsgrunn kommune

Kommunedelplanforslag

Eiendom: 384/16
Adresse: Høgsetvegen 3
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

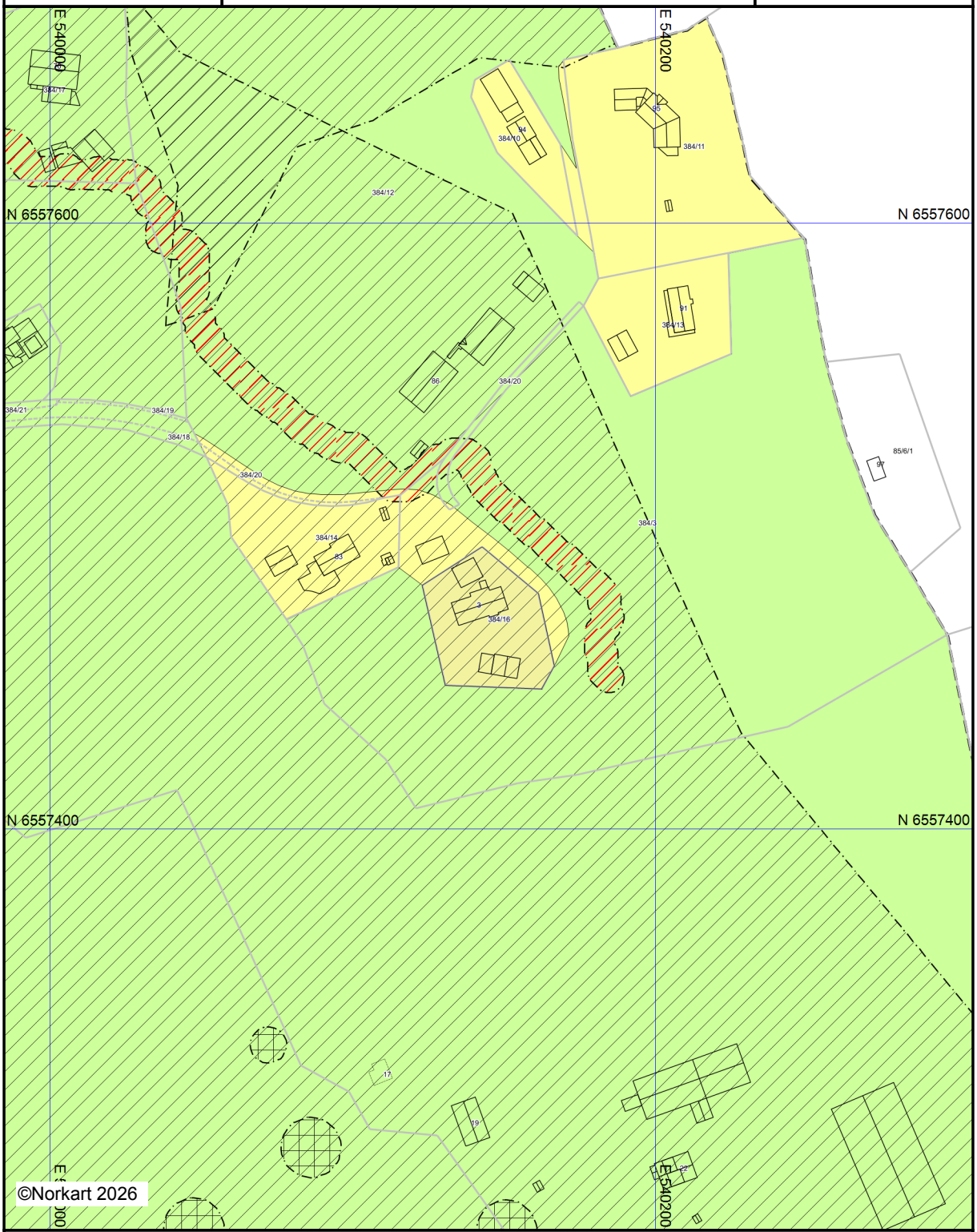
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 384/16
Adresse: Høgsetvegen 3
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

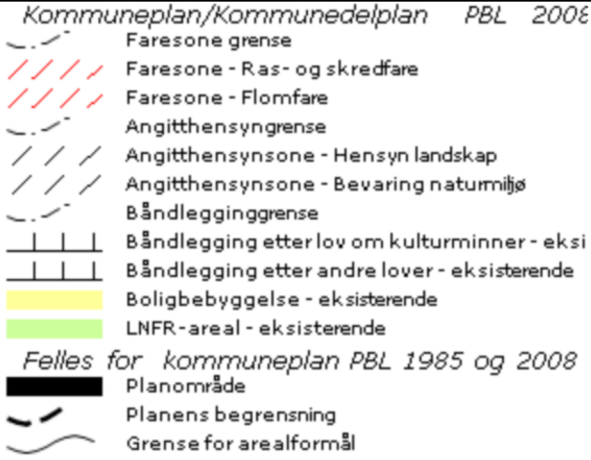
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

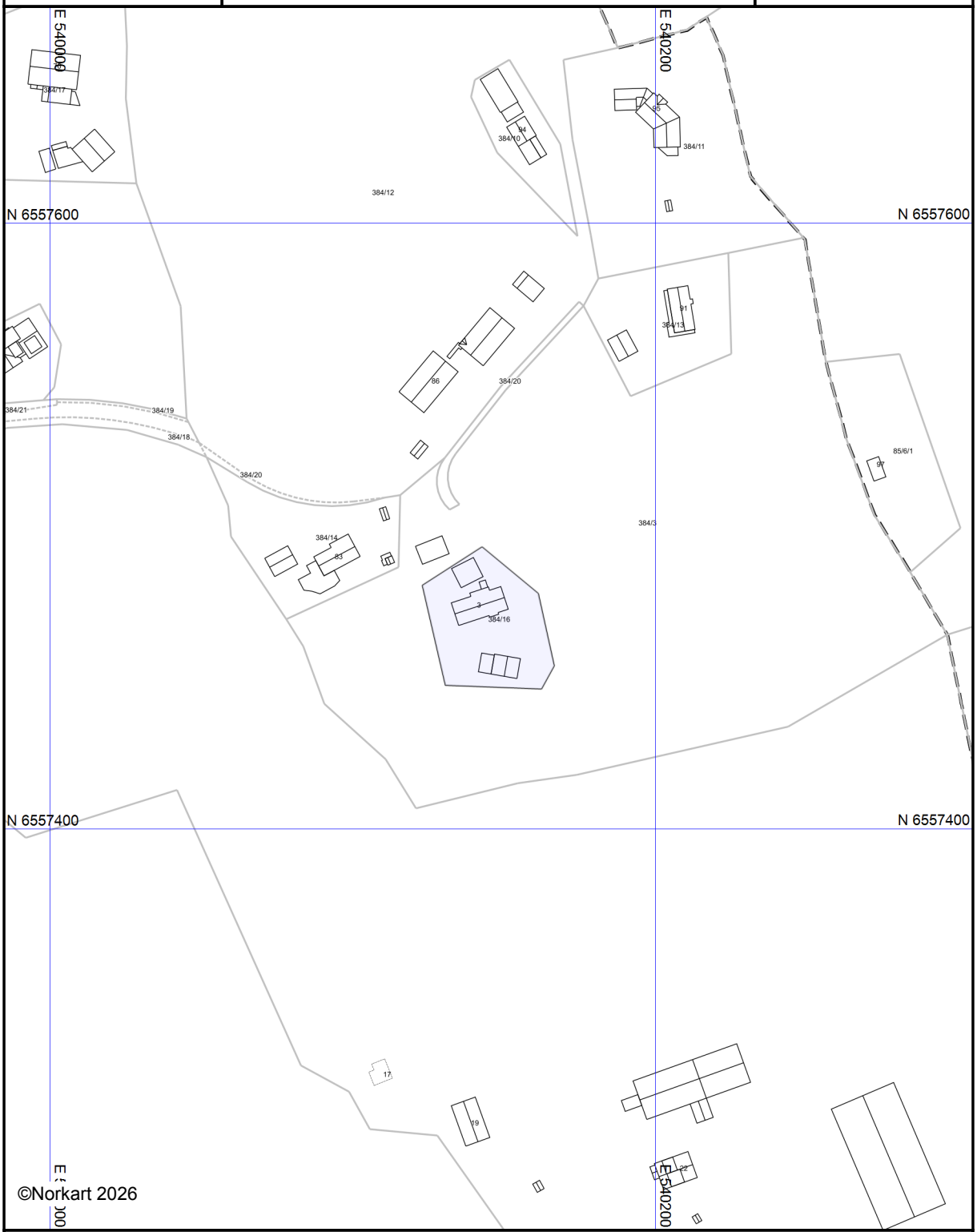
Porsgrunn kommune

Kommuneplanforslag

Eiendom: 384/16
Adresse: Høgsetvegen 3
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Porsgrunn kommune

Postadresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn
Telefon: 35 54 70 00
E-post: Innbyggertorg@porsgrunn.kommune.no

Dato: 13.05.2026
Saksbehandler: JM

MEGLEROPPLYSNINGER

Pågående planer - vernestatus

Gnr:	**384**	Bnr:	**16**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN**						

Vernestatus: Nei

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

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

PORSGRUNN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Bestemmelser og retningslinjer

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



Sammen om Porsgrunn



Foto: Helena Eide

Innhold

Innledning 9

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer 10

1.1 Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for E18 Langangen-Bamble 10

1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner 10

1.1.2.1 Unntak

1.1.3 Krav om reguleringsplan 11

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

1.1.4 Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur 11

1.1.4.1 Generelt
1.1.4.2 Bergsbygda
1.1.4.3 Bjørkedalen

1.1.5 Utbyggingsavtaler 12

1.2 Med boligen i fokus

1.2.1 Fordeling av boligbyggingen 12

1.3 Attraktiv bebyggelse

1.3.1 Utforming av tiltak 12

1.3.1.1 Estetikk
1.3.1.2 Terrasser og balkonger

1.3.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø 13

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

1.3.3 Skilt og reklameinnretninger 13

1.4 Det blågrønne aspektet

1.4.1 Sammenhengende grønnstruktur og grøntdrag 14

1.4.2 Landskapstilpasning 14

1.4.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag 14

1.4.3.1 Generelt
1.4.3.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag

1.4.4 Avstand til dyrka mark 14

1.5 Om næring og handel

1.5.1 Senterstrukturen i Porsgrunn 15

1.5.2 Lokalisering av handel 15

1.5.2.1 Generelt
1.5.2.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer

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

1.6 Den tekniske infrastrukturen

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

1.7 Tilgjengelighet for alle

1.7.1 Krav om universell utforming 19

2. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål

2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg

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

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

2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

2.3 Hovedformål: Grønnstruktur

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

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

2.4.1 Generelt 26

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

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

3. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

3.1 Sikringssoner

3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann 28

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

3.2 Støysoner

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

3.3 Faresoner

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

3.4 Soner med angitte særlige hensyn

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

3.5 Båndleggingssoner

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

3.6 Gjennomføringssoner

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

4. Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder

4.1 KpBestemmelsesOmråde: Sone 1 Herøya 32

4.2 KpBestemmelsesOmråde: Sone 2 Herøya 32

4.3 KpBestemmelsesOmråde: Sone 3 Herøya 32

4.4 KpBestemmelsesOmråde: Sone 4 Herøya 32

4.5 KpBestemmelsesOmråde: Sone 5 Herøya 32

4.6 KpBestemmelsesOmråde: Sone 6 Herøya 32

Vedlegg:

1. Kombinerte formål bebyggelse og anlegg 33

2. Skilt- og reklamebestemmelser 37

3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler 39

4. Vedlegg 4: Illustrasjoner av byggegrenser og bestemmelsesområder 41

Byggegrenser i strandsonen
Bestemmelsesområder bybånd og senterstruktur
Bestemmelsesområder Herøya



Innledning

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

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

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

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

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

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

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

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

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

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

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

1.1 Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for E18 Langangen-Bamble

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

Lovhenvisning: pbl § 1-5 annet ledd

1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

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

1.1.2.1 Unntak

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

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

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 1-5 annet ledd

1.1.3 Krav om reguleringsplan

1.1.3.1 Plankrav

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 1

1.1.3.2 Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse

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

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

1.1.3.3 Unntak for områder for eksisterende fritidsbebyggelse

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

1.1.3.4 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)

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

1.1.3.5 Unntak for tiltak på jernbanen

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

1.1.3.6 Unntak for bryggeanlegg og småbåthavn

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

1.1.4 Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur

1.1.4.1 Generelt

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 4

1.1.4.2 Bergsbygda

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 2 og 4

1.1.4.3 Bjørkedalen

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

Lovhenvisning: pbl § pbl § 11-9 nr. 4

1.1.5 Utbyggingsavtaler

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9, nr. 2

Informasjon: Forutsigbarhetsvedtaket følger som vedlegg 3 til bestemmelsene.

1.2 Med boligen i fokus

1.2.1 Fordeling av boligbyggingen

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

Lovhenvisning: pbl § 11-5

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

1.3 Attraktiv bebyggelse

1.3.1 Utforming av tiltak

1.3.1.1 Estetikk

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

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

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

1.3.1.2 Terrasser og balkonger

Terrasser og balkonger skal tilpasses fasadens dimensjonering.

Lovhenvisning: pbl §11-9, nr. 6

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

1.3.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1.3.2.1 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3.2.2 Planer og tiltak som berører listeførte kulturminner

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

1.3.2.3 Tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen

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

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

Det skal redegjøres for:

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 7

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

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

1.3.2.4 Bevaring av kulturmiljø i NB!-områder

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

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

1.3.3 Skilt og reklameinnretninger

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

1.4 Det blågrønne aspektet

1.4.1 Sammenhengende grønnstruktur og grøntdrag

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

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

1.4.2 Landskapstilpasning

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

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

1.4.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag

1.4.3.1 Generelt

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

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

1.4.3.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

1.4.4 Avstand til dyrka mark

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr .5

1.5 Om næring og handel

1.5.1 Senterstrukturen i Porsgrunn

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

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

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

1.5.2 Lokalisering av handel

1.5.2.1 Generelt

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

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

1.5.2.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer

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

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

1.5.2.3 Unntak for dagligvareforretninger

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

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

1.5.2.4 Store handelsområder

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

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

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

1.5.3 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens

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

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

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

1.6 Den tekniske infrastrukturen

1.6.1 Transport

1.6.1.1 Generelt

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8

1.6.1.2 Jernbane

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

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

1.6.1.3 Landstrøm i havner

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

1.6.1.4 Hovednett for myke trafikanter

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

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

1.6.1.5 Hovedvegnett for sykkeltrafikk

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

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

1.6.1.6 Turveger

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

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

1.6.1.7 Avkjørsler

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

1.6.1.8 Parkering

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

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

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

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

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

1.6.2 Samfunnssikkerhet

1.6.2.1 Skredsikkerhet

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

1.6.2.2 Kvikkleireskred

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

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

1.6.3 Støy

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

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

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

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

1.6.4 Luftkvalitet

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

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

1.6.5 Elektromagnetisk felt

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

1.6.6 Vann- og avløpshåndtering

1.6.6.1 Håndtering av overvann

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

1.6.7 Navigasjonsinstallasjoner

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

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

1.7 Tilgjenglighet for alle

1.7.1 Krav om universell utforming

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5 og 8

2. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål

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

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

2.1.1 Generelt

2.1.1.1 Energibruk i bygg

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

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

2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger

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

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

2.1.1.3 Uterom for bolig

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

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

Minimumskrav til samlet uterom

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

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

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

2.1.1.4 Lekeplasser utenfor Sentrumsformål

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

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

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

2.1.2 Boligbebyggelse (SOSI-kode 1110)

2.1.2.1 Tetthet ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak

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

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

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

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

2.1.2.2 Bokvalitet

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

2.1.2.3 Utforming av garasje/uthus

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

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

2.1.2.4 Forbindelse til lokalsenter og grønnstruktur

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

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

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

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

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

2.1.3 Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)

2.1.3.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4 Sentrumsformål (SOSI-kode 1130)

2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner

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

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

2.1.4.2 Tetthetskrav for boliger i Sentrumsformål

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

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

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

2.1.5 Forretninger (SOSI-kode 1150)

2.1.5.1 Generelt

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

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

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

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

2.1.5.2 Forretninger for dagligvarehandel

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

2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI-kode 1160)

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

2.1.7 Fritids- og turistformål (SOSI-kode 1170)

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

2.1.8 Råstoffutvinning (SOSI-kode 1200)

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

2.1.9 Næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300)

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

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

2.1.10 Idrettsanlegg (SOSI-kode 1400)

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

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

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

2.1.12 Kombinert bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1800)

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

2.1.13 Ivaretakelse av naturverdier på enkelte områder

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

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

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

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

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

2.2.1 Generelt

2.2.1.1 Hensyn til kollektivtraseer

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

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

2.2.2 Bane (SOSI-kode 2020)

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

2.2.3 Havn (SOSI-kode 2040)

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

2.2.4 Parkering (SOSI-kode 2080)

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

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

2.3.1 Generelt

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

2.3.2 Grønnstruktur (SOSI-kode 3001)

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

2.3.3 Naturområde (SOSI-kode 3020)

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

2.3.4 Turdrag (SOSI-kode 3030)

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

2.3.5 Friområde (SOSI-kode 3040)

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

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

2.4.1 Generelt

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

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

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

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

2.5.1 Generelt

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

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

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

2.5.2 Småbåthavn (SOSI-kode 6230)

2.5.2.1 Generelt

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

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

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

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

2.5.2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan for bryggeanlegg og småbåthavn

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

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

2.5.3 Fiske (SOSI-kode 6300)

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

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

2.5.4 Drikkevann (SOSI-kode 6500)

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

2.5.5 Friluftsområde (SOSI-kode 6700)

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

3. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

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

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

3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110)

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

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

3.1.2 Andre sikringssoner (SOSI-kode H190)

3.1.2.1 Råvann (SOSI-kode H190_1-2)

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

3.1.2.2 Hovedvann (SOSI-kode H190_3-9)

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

3.1.2.2 Farled (SOSI-kode H190_10-11)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Ras- og skredfare (SOSI-kode H310)

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

3.3.2 Flomfare (SOSI-kode H320)

3.3.2.1 Generelt

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

3.3.2.2 Hovedvassdraget

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

3.3.2.3 Kysten

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

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

3.3.3 Brann-/eksplosjonsfare (SOSI-kode H350)

3.3.3.1 Indre hensynssone (H350_1 og H350_4)

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

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

3.3.3.2 Midtre hensynssone (H350_2 og H350_4)

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

3.3.3.3 Ytre hensynssone (H350_3 og H350_4)

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

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

3.3.4 Skytebane (SOSI-kode H360)

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

3.3.5 Annen fare (SOSI-kode H390)

3.3.5.1 Dambrudd

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

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

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

3.4.1 Hensyn friluftsliv (SOSI-kode H530)

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

3.4.2 Hensyn landskap (SOSI-kode H550)

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

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

3.4.3 Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560)

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

3.4.4 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570)

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

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

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

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

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

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

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

3.5.3 Båndlegging etter energiloven (SOSI-kode H740)

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

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

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

3.6.1.1 Bjørntvedtbruddet (H810_1)

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

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

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

3.6.1.2 Bergsbygda B70 (H810_2)

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

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

3) Mulighetsstudien skal anbefale avgrensning av området.

4. Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder

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

4.1 Sone 1 Herøya

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

4.2 Sone 2 Herøya

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

4.3 Sone 3 Herøya

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

4.4 Sone 4 Herøya

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

4.5 Sone 5 Herøya

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

4.6 Sone 6 Herøya

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

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

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

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

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

Vedlegg 2 - Skilt- og reklamebestemmelser

Reklameinnretninger- områdehensyn

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

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

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

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

1.5 I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.

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

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

Formingskriterier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10 Markiser skal følge til 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 lysinslipp utenfra. Folie skal i all hovedsak være mest mulig transparent (tilsvarende frosset glass), for å ivareta vinduets funksjon og utforming.

Fjerning av skilt, reklameinnretninger m.v

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

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

Vedlegg 3 - Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler

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

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

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

Geografisk avgrensning

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

Teknisk og grønn infrastruktur

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

Bygningsmessig utforming

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

Organisatoriske forhold ved bygg

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

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

Kommunal forkjøpsrett

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

Forskuttering

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

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

Merverdiavgift

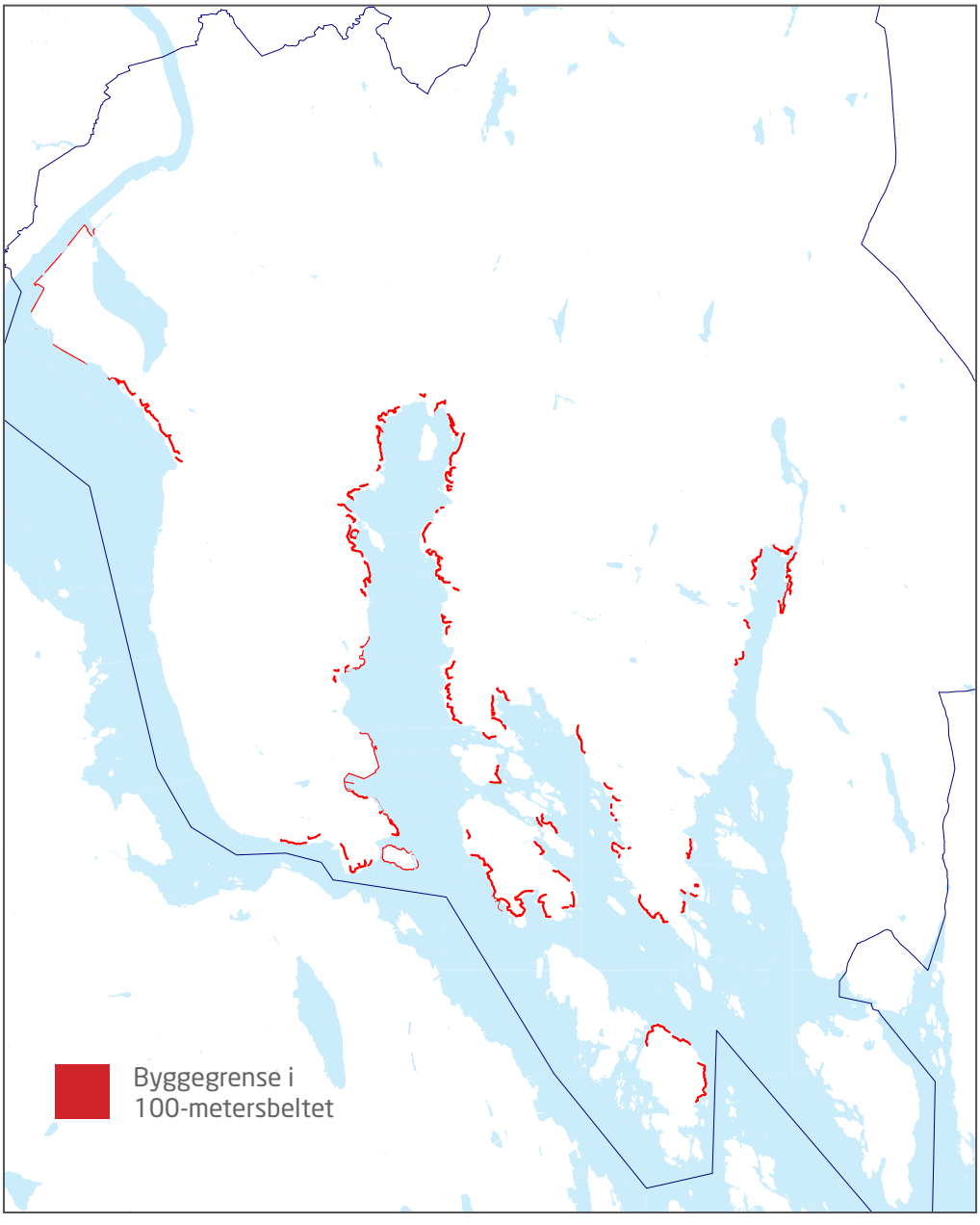
Det kan inngås utbyggingsavtale som bidrar til å redusere merverdiavgift ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i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

Vedlegg 4: Illustrasjoner av byggegrenser og bestemmelsesområder

Byggegrenser i strandsonen

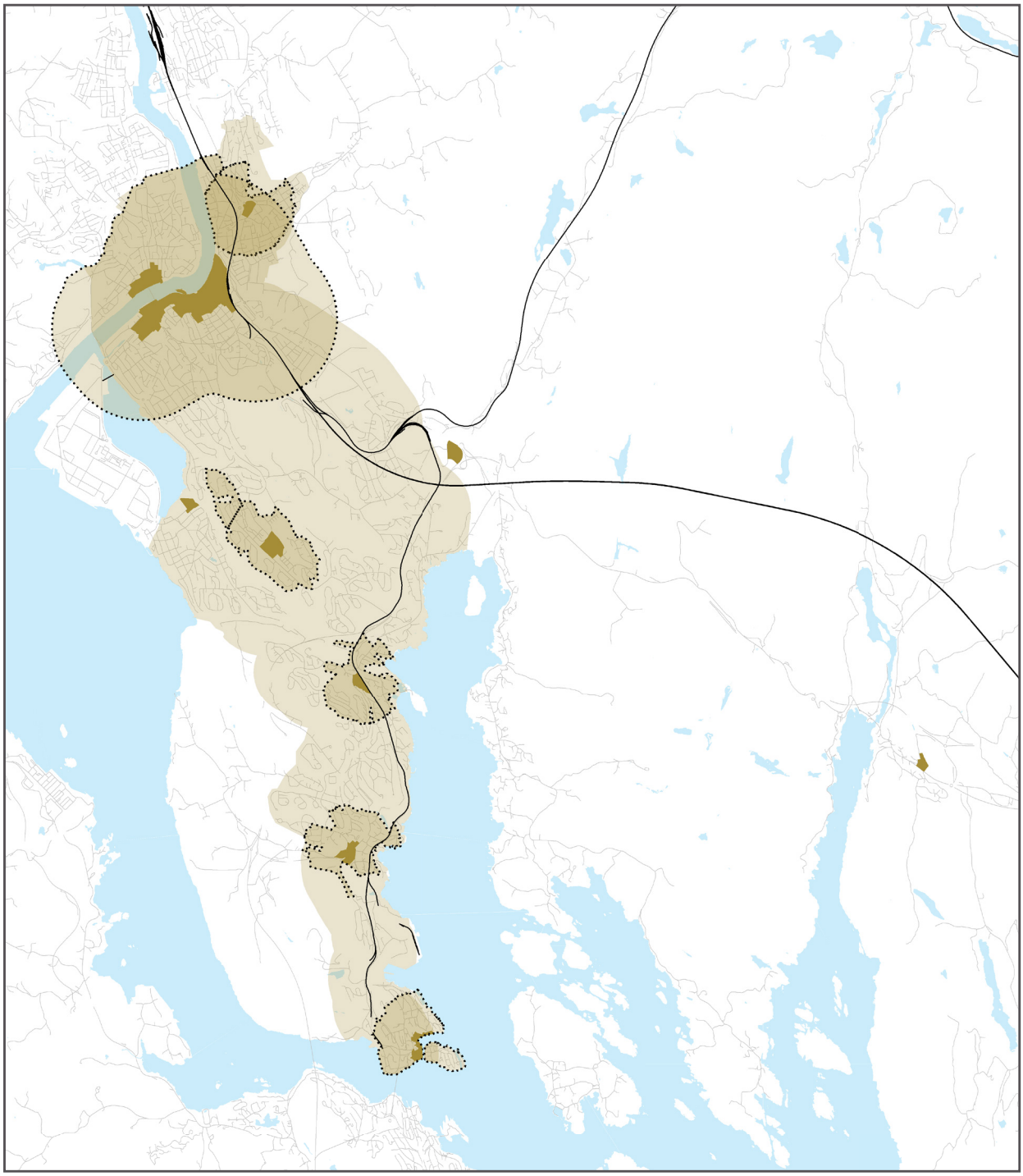
Informasjon: *Det er fastsatt byggegrenser i strandsonen med hjemmel i pbl 1-8 og 11-9 nr. 5. Byggegrenser vises i plankartet med juridisk linje byggegrense (SOSI-kode 1111) som tegnes som en grå stiplet linje.*

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



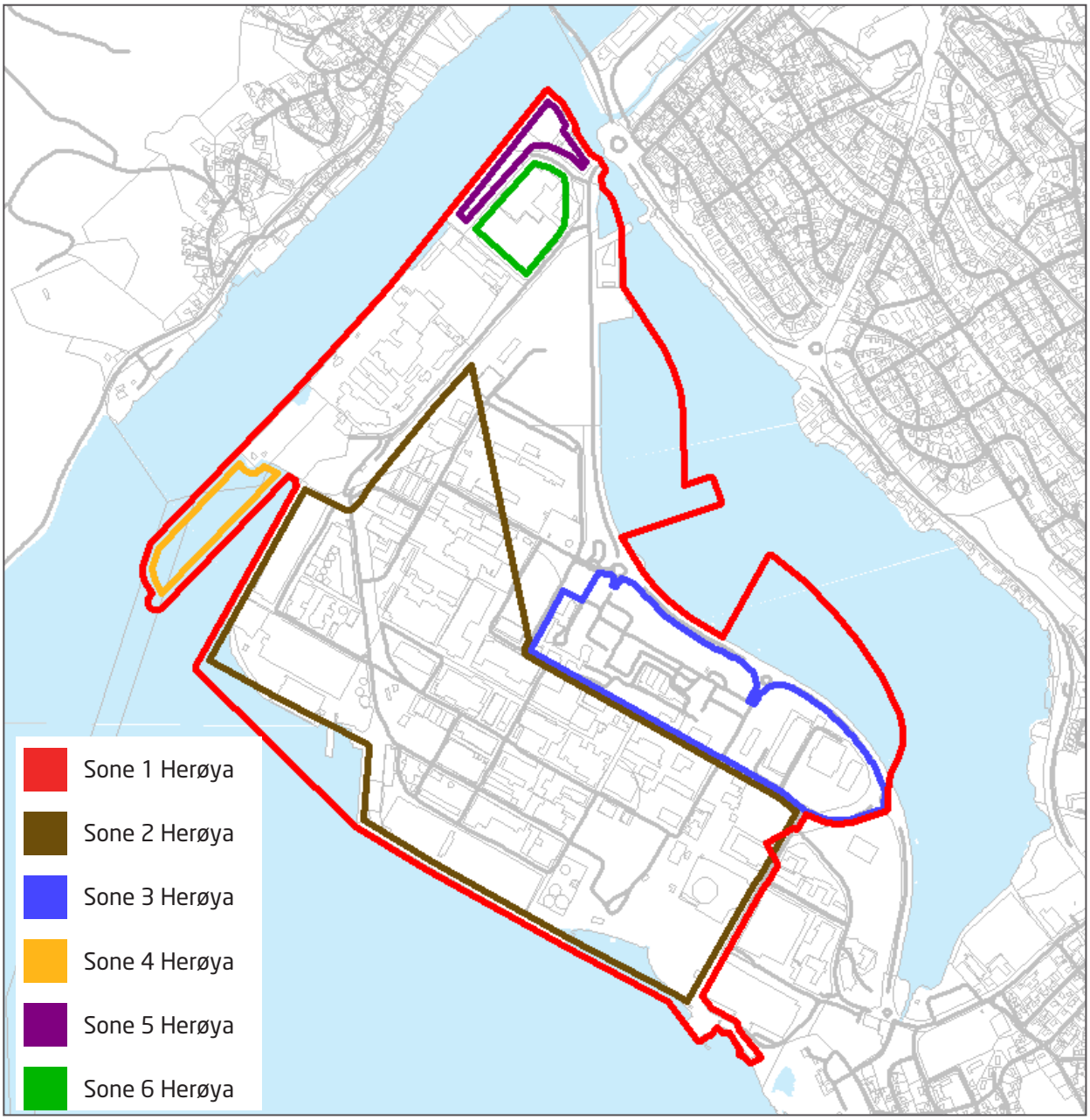
Illustrasjon: *Oversikt over hvor det er tegnet inn byggegrense i strandsonen i plankartet. Dette er kun en illustrasjon, se plankart for juridisk bindende grenser (SOSI-kode: 1111).*

Bestemmelsesområder bybånd og senterstruktur



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

Bestemmelsesområder Herøya



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

PORSGRUNN KOMMUNE

Servicesenteret: 35 54 70 00

Besøksadresse: Storgata 153

Postadresse: Pb. 128, 3901 Porsgrunn

www.porsgrunn.kommune.no



Foto: Helena Eide

Porsgrunn kommune
Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn
Telefon: 35 54 7939

Utskriftsdato: 13.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	384	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 464 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 464 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_9

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1415

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

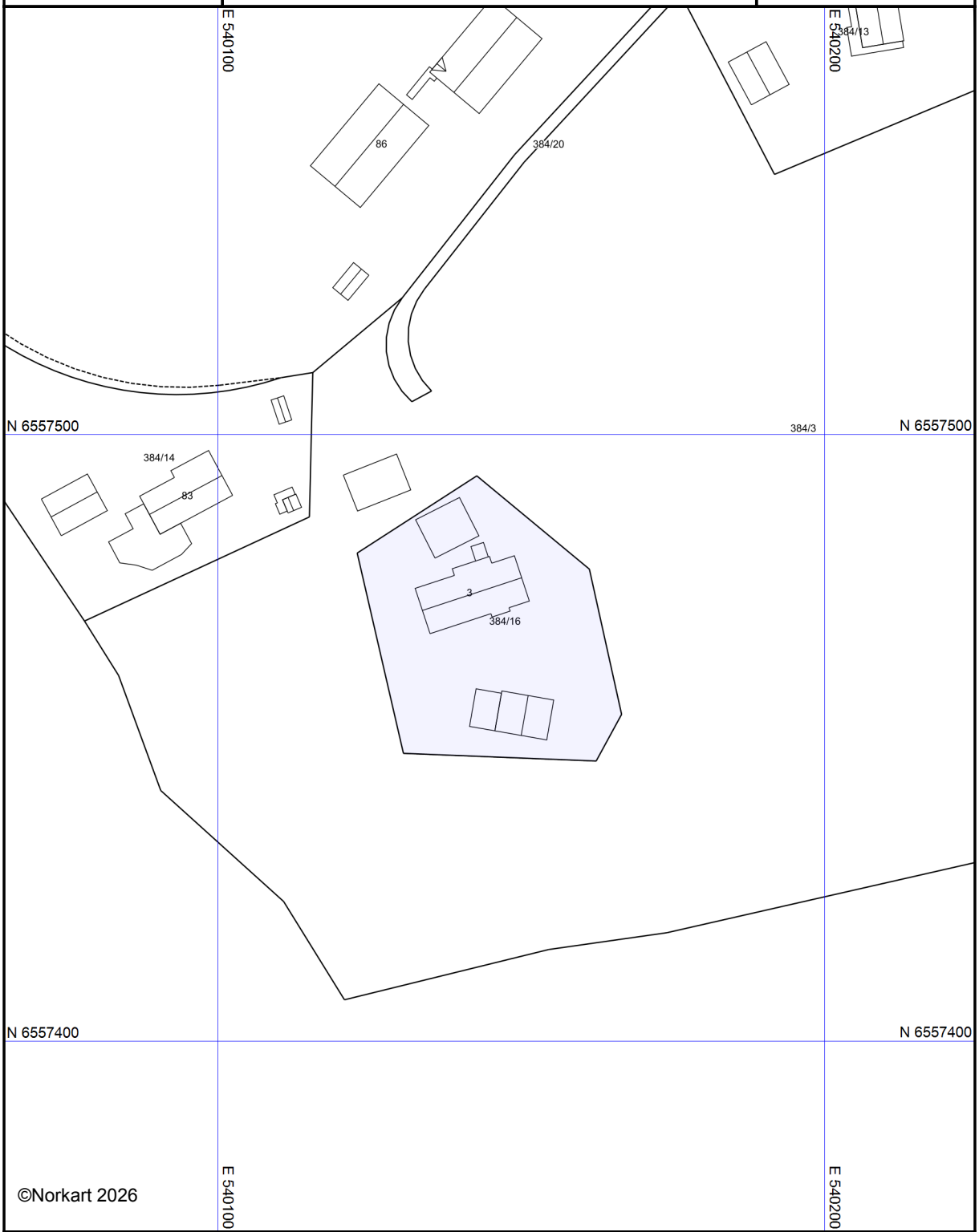
Porsgrunn kommune

Reguleringsforslag

Eiendom: 384/16
Adresse: Høgsetvegen 3
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

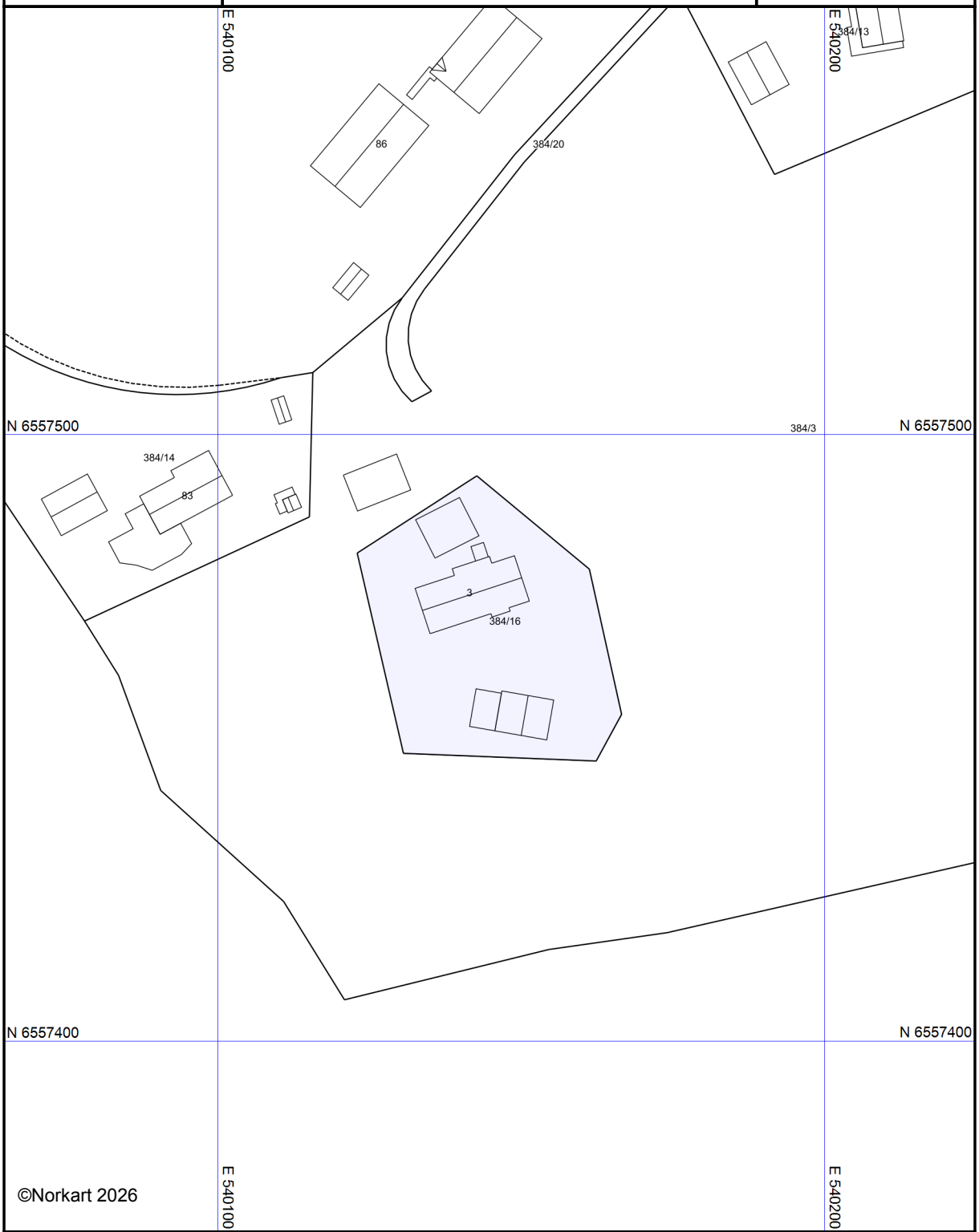
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 384/16
Adresse: Høgsetvegen 3
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 13.05.2026

Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Telefon: 35 54 7939

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	384	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

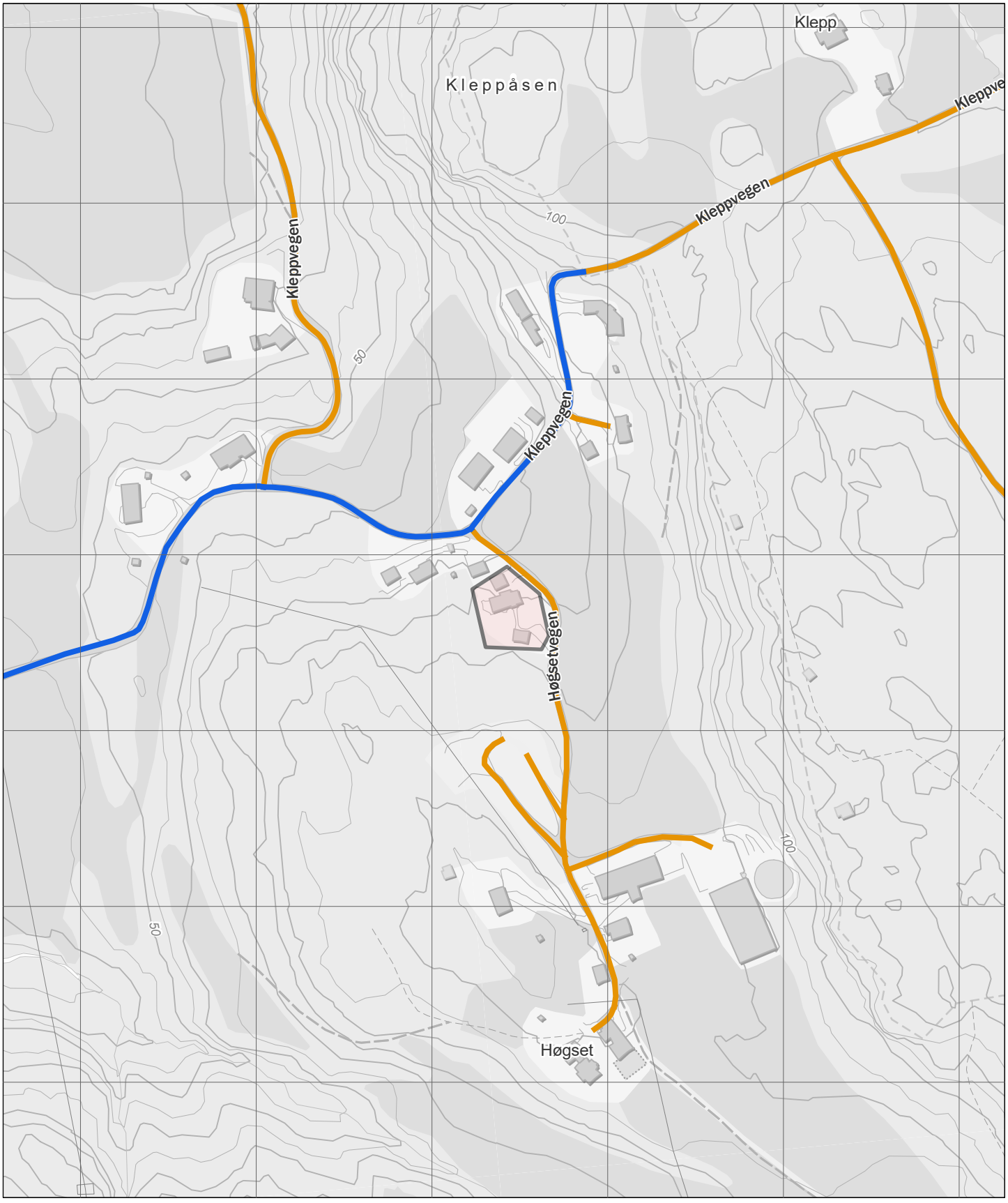
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Porsgrunn
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 384/16/0/0
Adresse: Høgsetvegen 3, 3914 PORSGRUNN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/05/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet