PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
GUDRUNSVEG 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

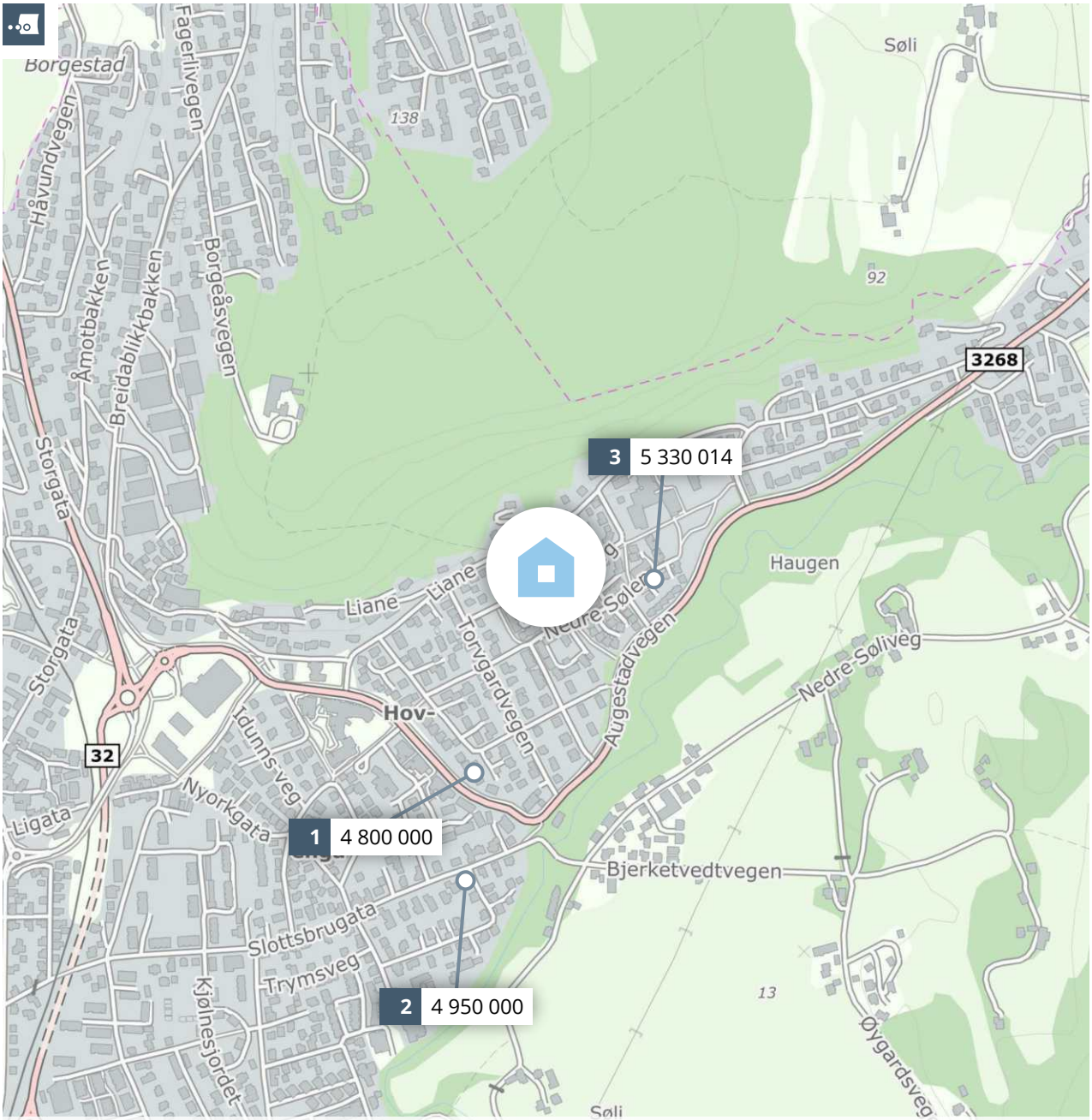
Godkjente bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GUDRUNSVEG 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 10.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gudrunsveg 21, 3913 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 376 BNR 326 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS LIANE

Verdivurdert til

5 190 000

-	5 190 000	38 731
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	40 m²	- m²	26 m²	146 m²	12 m²

Tomt	706 m²
Byggeår	1992

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Yngves veg 33				28.08.2025	4 750 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**39 024**
	123 m²	1995	648 m²	3 sov						
2	Tyrs veg 26				09.10.2026	5 200 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**23 239**
	213 m²	1953	528 m²	4 sov						
3	Nedre Sølen 132				23.04.2026	4 000 000	**4 100 000**	1 230 014	5 330 014	**44 790**
	119 m²	2012	4 117 m²	4 sov						

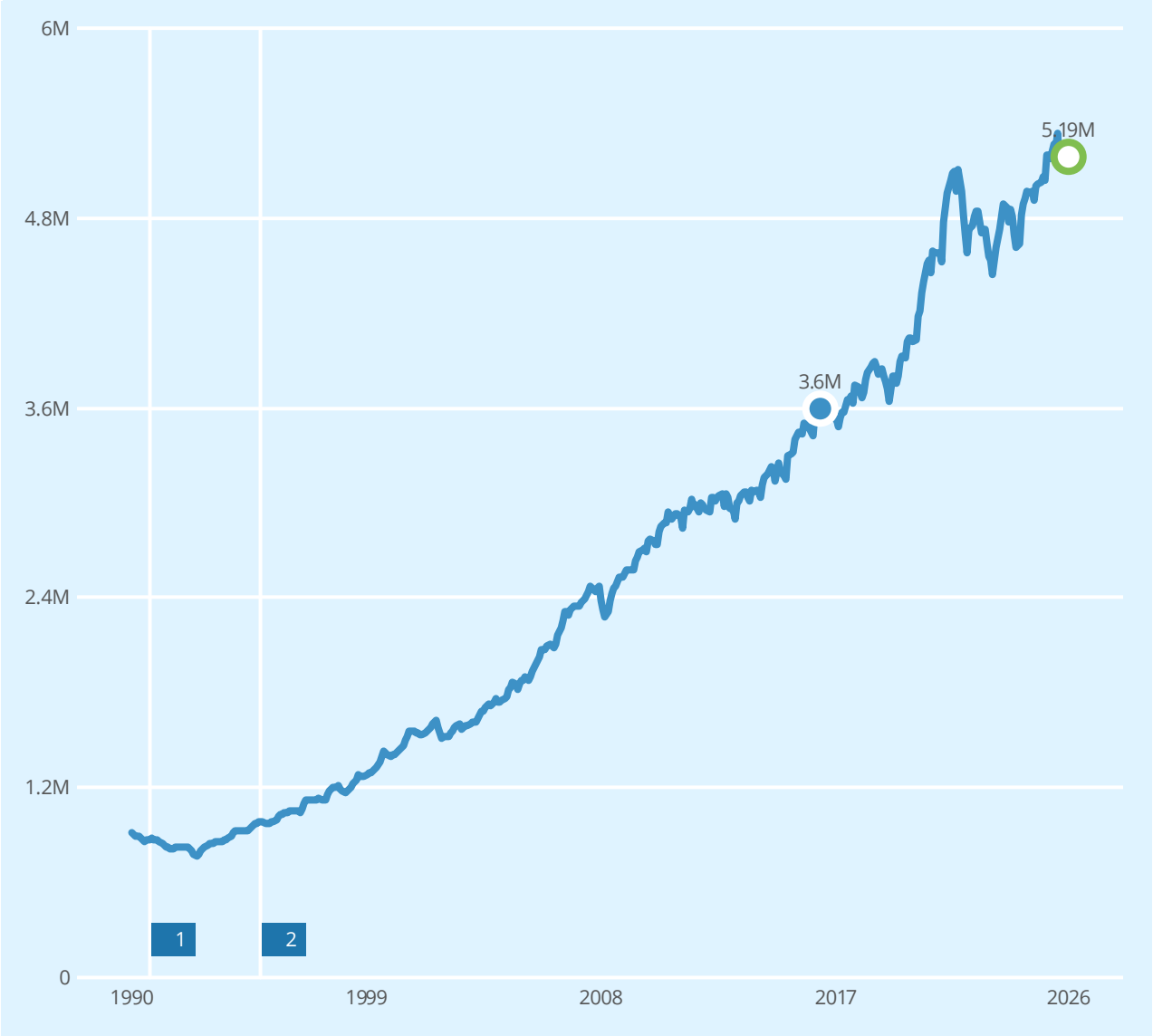
Flott enebolig beliggende på Hovenga med kort vei til det meste. 1.etg: Romslig hall m/trapp til 2. etg, stue med utgang til deilig, solrik terrasse, åpen kjøkkenløsning m/spisekrok, vaskerom med direkte utgang, bad, hovedsoverom og bod. 2.etg: Gang, bad, 3 soverom med garderobeløsninger på to av rommene. Garasje og krypkjeller. Peis og varmepumpe.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.04.2017	26.04.2017	26.06.2017	3 200 000	3 600 000	0	3 600 000	3
30.05.1991		30.05.1991	-	180 000	-	180 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er oppgradert seneste årene.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i LIANE grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

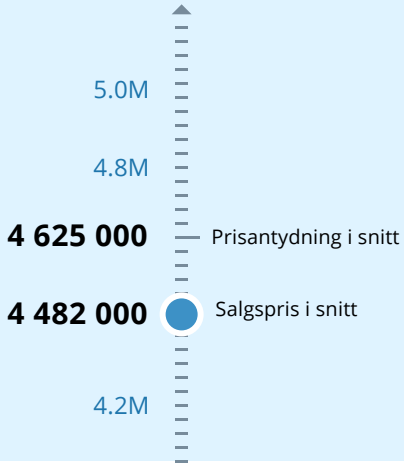


Annonsene har i snitt ligget ute i

74
dager

Eneboliger solgt i LIANE grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

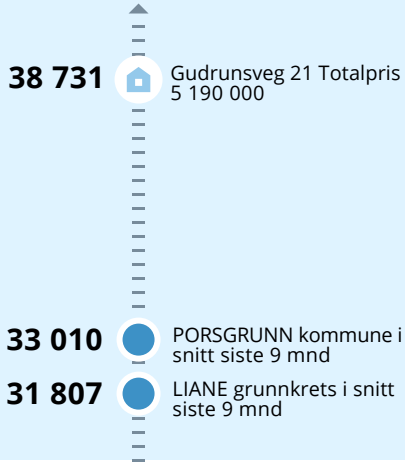


Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Gudrunsveg 21, 3913 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 376, bnr. 326

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3431 **Eiendomsverdi ref nr:** UO9525

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

Uavhengig Takstingeniør

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og 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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig over to etasjer med kjeller, oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner på grunnmur av betong. Eiendommen har også frittstående garasje med loft for lagring. Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger og moderniseringer, men har fortsatt bygningsdeler og konstruksjoner av eldre dato. Innvendige overflater har varierende alder og standard, med en kombinasjon av eldre og nyere materialer.

Boligen har to bad, ett i hver etasje, samt eget vaskerom. Våtrommene har varierende alder og utførelse. Det er registrert avvik, og enkelte våtrom har behov for oppgradering som følge av alder, manglende dokumentasjon og forhold ved utførelsen. Det er registrert fuktpåvirkning i kjeller, blant annet i form av saltutslag på grunnmur. Det er etablert to pumpekummer for oppsamling og bortpumping av inntrengende vann. Forholdene indikerer utfordringer med fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer og fremlagt dokumentasjon på tidligere utførte arbeider og kontroller. Oppvarming skjer blant annet via luft-til-luft-varmepumpe.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak tekket med dobbelkrum betongtakstein fra byggeåret 1992. Undertaket er utført med Sutak-plater, som er synlige fra kneveggene i 2. etasje.

Ved visuell kontroll fra knevegg er det registrert tydelige skjolder og misfarging på undersiden av undertaksplatene. Dette kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsak og omfang er ikke nærmere avklart.
Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid
Boligen har takrenner og nedløpsrør utført i plast. Skorsteinen er oppført av lettklinkerelementer og har heldekkende beslag over tak, ifølge tidligere tilstandsrapport.
Takrenner, nedløp og beslag er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder. Skjulte tilkoblinger og detaljer er ikke kontrollert.
Boligen har saltak med fabrikkfremstilte A-takstoler i tre fra byggeåret 1992. Takkonstruksjonen er isolert og innvendig kledd, med lufting ved raft.
Deler av konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon fra knevegger i 2. etasje. Undertaket består av Sutak-plater.

Ved befaringen ble det registrert tydelige fuktskjolder og misfarging på undersiden av undertaksplatene. Det er ikke avklart om dette skyldes tidligere lekkasjer, kondens eller pågående fuktpåvirkning. Store deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep.
Boligens yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre fra byggeåret 1992. Veggene antas å være isolert med ca. 150 mm mineralull.
Utvendige fasader har hovedsakelig liggende trekledning. Deler av ytterveggene er oppført i lettklinkerblokker med pussede overflater. Det er observert enkelte skjøter i kledning på gavlveggen som går fra hverandre. Øvrige synlige overflater fremstår med normal alders- og værslitasje.
Synlige og tilgjengelige deler av ytterveggene er visuelt kontrollert. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt
Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret 1992.
Vinduskarmer og rammer er utført i malt trevirke.
Det ble registrert slitasje og sprekkdannelser i trevirket.
Vinduene har oppnådd en alder hvor vedlikehold og utskifting må påregnes.
Synlige og tilgjengelige deler av vinduene vurderes ved visuell kontroll. Skjulte innfestinger og tettinger rundt vinduene er ikke kontrollert
Boligen har malt ytterdør ved hovedinngangen, egen ytterdør fra vaskerommet og terrassedør fra stuen. Terrassedøren har isolerglass fra byggeåret 1992.
Dørene har karmer og rammer i malt trevirke. Ifølge tidligere tilstandsrapport har dørene normal funksjon, men enkelte har høy alder.
Synlige og tilgjengelige deler av dørene er visuelt kontrollert. Skjulte innfestinger og tettinger rundt karmene er ikke kontrollert.
Boligen har terrasse mot sør, oppført med gulvbord og bjelkelag i impregnert trevirke. Terrassen er festet til ytterveggen og understøttet av dragere og søyler i forkant. Rekkverket er utført i malt trevirke.
Det er registrert værslitasje og oppsprekking i enkelte terrassebord.
Synlige og tilgjengelige deler av terrassekonstruksjonen er visuelt kontrollert. Skjulte innfestinger og konstruksjonsdeler er ikke kontrollert.
Eiendommen har flere utvendige trapper og trinnkonstruksjoner.
Det er etablert en utvendig tretrapp med rekkverk og håndløper som gir adkomst til garasjens loft. Trappen er utført i impregnert trevirke og har åpne opptrinn. trappen til 2etg på garasje er bratt å gå i.
Ved inngang til vaskerom er det etablert betongtrinn med tilhørende overbygget inngangsparti.

Det er også en utvendig betongtrapp med adkomst til kjeller.
Trappen har sidevegger av murte blokker og sluk i bunn for bortledning av overflatevann.
Synlige deler av trappene er visuelt kontrollert. Tretrappen har noe vær- og aldersrelatert slitasje.
Det er etablert takoverbygg over inngangsdøren til vaskerommet.
Konstruksjonen er utført i tre med betongtakstein som taktekking og understøttende tresøyler i forkant.
Ved befaringen ble det registrert at takoverbygget har løsnet fra innfestingen mot ytterveggen. Konstruksjonen har fått en synlig skjevstilling og heller noe utover fra bygningen.
Innfestingen mot ytterveggen fremstår som mangelfull. Omfanget av eventuell skade på innfestinger og bærende konstruksjonsdeler er ikke avklart

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige gulvoverflater hovedsakelig av laminat og fliser. Flere gulvoverflater ble oppgradert i 2013 i forbindelse med utbedring etter en vannskade.
I 2. etasje er det registrert mangelfull tilpasning av gulver mot enkelte vegger. Gulvbordene er stedvis avsluttet for langt fra veggen slik at gulvlistene ikke dekker åpningene.
Øvrige gulvoverflater fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje.
Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert. Tildekkede områder er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har innvendige vegg- og himlingsoverflater med varierende materialbruk.
I 1. etasje har gangen MDF-panel på vegger og Tak-ess-plater i himling. Stuen har malt panel og malt strie på veggene. Soverommet har malte murvegger.
I 2. etasje består veggoverflatene hovedsakelig av malt tapet og MDF-panel, mens himlingene har Tak-ess-plater.
Overflatene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Skjulte konstruksjoner og tildekkede områder er ikke undersøkt.
Boligen er oppført i 1992 med krypkjeller under 1. etasje.
Etasjeskillerne består av trebjelkelag med isolasjon i hulrom og sponplater som bærende undergulv.
Gulvkonstruksjonen over krypkjelleren har stubbeloftsplater på undersiden. Etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er utført som trebjelkelag.
Det er målt et nivåavvik på ca. 16 mm på gulvet i stuen i 1. etasje.
Synlige og tilgjengelige konstruksjonsdeler er visuelt kontrollert.
Skjulte deler av etasjeskillerne er ikke undersøkt.
Boligen er oppført i 1992 med krypkjeller under deler av bygningen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.
Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i nye bygninger, og det er ikke kjent om det er etablert radonforebyggende tiltak.
Boligen har elementskorstein oppført av murte lettklinkerelementer fra byggeåret 1992. Det er installert vedovn i stuen i 1. etasje.
Skorstein og ildsted er visuelt kontrollert på synlige og tilgjengelige områder. Skjulte deler av skorsteinen og innvendige røykløp er ikke kontrollert.
Boligen har krypkjeller under 1. etasje, med utvendig adkomst via betongtrapp og dør i grunnmur.
Grunnmur og yttervegger er oppført i lettklinkerblokker, og grunnen består hovedsakelig av grus- og steinmasser. Etasjeskillet over krypkjelleren er utført med trebjelkelag og stubbeloftsplater på undersiden.

Det er registrert fuktige forhold i krypkjelleren, med tydelige saltutslag og fuktmerker på grunnmuren, særlig på ytterveggen mot veien.
Det er etablert to pumpekummer med opplegg for grunnvannspumper. Krypkjelleren har også mekanisk ventilasjon.
Synlige og tilgjengelige deler av krypkjelleren er visuelt kontrollert.
Skjulte konstruksjoner og fundamenteringsforhold er ikke undersøkt.
Boligen har innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje, utført i malt trevirke. Trappen har åpne opptrinn, malte trinn og rekkverk med vertikale spiler og håndløper i tre.
Trappen har en svingt utførelse i nedre del og rett trappeløp videre til 2. etasje.
Synlige og tilgjengelige deler av trappen er visuelt kontrollert.
Trappen fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Boligen har innvendige, hvitmalte formpressede dører med profilerte dørblad og karmer i malt trevirke.
Dørene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje.
Synlige og tilgjengelige deler av dørene, karmer, hengsler og beslag er visuelt kontrollert.
Det er ikke opplyst om tidligere problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er registrert fuktpåvirkning og saltutslag i krypkjelleren. Fuktige forhold kan gi økt risiko for forekomst av fuktkrevende insekter.
Forekomst av skadedyr og insekter er ikke undersøkt gjennom særskilte undersøkelser.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Vaskerommet antas å være fra boligens byggeår 1992, med senere overflatebehandling utført i 2025. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rehabilitering eller utskifting av sluk og tettesjikt.

Rommet har malt vinylbelegg på gulv med oppbrett langs veggene, malt strie på vegger og malte takplater i himlingen.

Vaskerommet er innredet med skyllekar i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Det er etablert plastsluk i gulvet.

Gulvet har fall mot sluk på 5mm, men stedvis motfall. Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil og i taket.

Våtrom › Etasje › Bad
Badet har flislagt gulv med sokkelfliser langs veggene. Veggene er kledd med malt MDF-panel, og himlingen har malte takplater.
Rommet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning med heldekkende servant og dusjkabinett med glassvegger. Det er etablert mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i yttervegg.

Sanitærutstyret ble opplyst skiftet i 2025. Alder på sluk og tettesjikt er ikke dokumentert, men disse antas å være av eldre dato.
Det er målt ca. 16 mm fall mot sluk. Dusjkabinettet er oppklosset med trevirke, og det er usikkerhet knyttet til tetting rundt rørgjennomføringer i gulvet.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider, herunder membran og tettesjikt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte våtromsarbeider, herunder oppbygging og utførelse av membran, tettesjikt og slukløsning.
Sanitærutstyret ble opplyst skiftet i 2025, men det foreligger ikke dokumentasjon på at våtrommets tettesjikt er fornyet.
Alder og utførelse på membran og tettesjikt er derfor ikke kjent.
Badet har veggoverflater med malt MDF-panel og sokkelfliser langs gulvet. Himlingen består av malte takplater.

MDF-panel er et fuktømfintlig materiale som ikke er egnet for direkte vannbelastning. Det er etablert dusjkabinett som begrenser vannbelastningen på veggoverflatene.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Skjulte konstruksjoner og eventuell fuktsikring bak veggplatene er ikke undersøkt.
Badet har gulvoverflater med keramiske fliser og sokkelfliser langs veggene. Det er målt en høydeforskjell på ca. 16 mm fra gulv ved dør til sluk.

Ved befaringen ble det registrert bom (hulrom) under enkelte gulvfliser, noe som indikerer mangelfull vedheft mellom flisene og underlaget.
Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert.
Underliggende konstruksjoner er ikke undersøkt.
Badet har flislagt gulv med underliggende membran av ukjent type og utførelse. Alder på membran og sluk er ikke dokumentert, men konstruksjonene antas å være fra 2006.

Beskrivelse av eiendommen

Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaringen. Dusjkabinettet er oppklosset med treklosser, og flytting ble vurdert å medføre risiko for skader på kabinettet og tilhørende installasjoner.
Slukets tilstand, klemring, membrantilslutning og øvrige tetningsdetaljer kunne derfor ikke undersøkes.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid eller slukløsning.
Badet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri samt dusjkabinett med glassvegger.
Sanitærutstyret er opplyst skiftet i 2025.

Dusjkabinettet er oppklosset med treklosser, som gir en provisorisk understøttelse. Dette kan påvirke kabinettets stabilitet.
Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Skjulte installasjoner er ikke undersøkt.
Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk avtrekksvifte montert i yttervegg. Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.
Synlige og tilgjengelige deler av ventilasjonsinstallasjonen er visuelt kontrollert. Luftmengder og kapasitet er ikke målt.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende gang, i vegg bak dusjkabinettet, for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen mot badets våtsone.
Fuktmåling er utført med piggelektroder tilkoblet Protimeter MMS3. Bildet dokumenterer målepunktet, men viser ingen avlesbar fuktverdi.
Undersøkelsen er begrenset til det aktuelle kontrollpunktet. Øvrige skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Badet antas å være fra boligens byggeår 1992, med senere utskifting av enkelte sanitærinstallasjoner og innredning. Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering av våtrommet eller fornyelse av tettesjikt.
Rommet har vinylbelegg på gulv med oppbrett langs veggene.
Veggene har malt våtromstapet, og himlingen består av malte plater med skråtak.
Badet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning med skuffer og heldekkende servant samt frittstående badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj.

Det er etablert plastsluk i gulvet. Ventilasjon skjer via ventil i himlingen.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende soverom for kontroll av konstruksjonen mot våtrommet. Ingen indikasjon .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra HTH med profilerte skap- og skuffefronter som er malt i mørk farge. Benkeplatene er utført i mørk laminat, med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Innredningen er utformet med over- og underskap samt halvøy med benkeplate og oppbevaringsskap. Det er integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående kjøleskap.
Veggene har malte overflater og fliser over deler av kjøkkenbenken.
Gulvet har laminat, og himlingen består av malte takplater.
Det er etablert kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk ført ut gjennom yttervegg.
Det er registrert noe bruksslitasje og merker på skapfrontene.
Synlige og tilgjengelige deler av innredningen er visuelt kontrollert.
Skjulte installasjoner og områder bak fast innredning er ikke undersøkt.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator montert over platetoppen, med avkast ført ut gjennom yttervegg.
Ventilatoren ble funksjonstestet og fungerer. Det er registrert manglende fettfilter og betydelige fettavleiringer i ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger hovedsakelig utført i kobberrør med plastkappe fra byggeåret 1992.
Synlige deler av vannledningene og koblingene er visuelt kontrollert.
Store deler av røropplegget ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert.
Boligen har innvendige avløpsledninger hovedsakelig utført i plast/PVC, som antas å være fra byggeåret 1992.
Deler av avløpsanlegget er synlig ført i krypkjelleren, med horisontale avløpsrør, grenrør og tilkoblinger fra boligens sanitærinstallasjoner.
Synlige og tilgjengelige deler av røropplegget er visuelt kontrollert.
Skjulte avløpsledninger i vegger og gulv er ikke kontrollert. Anlegget er ikke undersøkt med kamerainspeksjon.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkker og bad i 1. etasje.
Badet i 2. etasje og vaskerommet har naturlig ventilasjon via ventiler.
Synlige og tilgjengelige ventilasjonsinstallasjoner er visuelt kontrollert. Luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt.
Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra Mitsubishi Electric, med innedel av gulvmodell plassert på kjøkkenet.
Varmepumpen benyttes til oppvarming av boligen. Alder og tidspunkt for siste service er ikke dokumentert.
Synlige og tilgjengelige deler av innedelen er visuelt kontrollert.
Kuldemediekrets, utedel og øvrige tekniske komponenter er ikke nærmere undersøkt.
Boligen har varmtvannsbereder av typen Høiax Titanium Eco 200, plassert på vaskerommet i 1. etasje.
Berederen har et volum på 190 liter og en effekt på 1,95 kW. Den er utstyrt med sikkerhetsventil og står i rom med sluk.

Varmtvannsberederen er oppgitt å være fra 2010.
Synlige og tilgjengelige deler av berederen og tilkoblingene er visuelt kontrollert. Innvendige komponenter er ikke undersøkt.
I krypkjelleren er det etablert to nedgravde pumpekummer for oppsamling og bortledning av grunnvann. Kummene er utført med plastbeholdere plassert i grunnen og utstyrt med hver sin elektriske lensepumpe.

Grunnvann som samler seg i kummene, pumpes via røropplegg til avløpssystemet. Anlegget er etablert for å redusere vannansamlinger og fuktbelastning i krypkjelleren.

Synlige og tilgjengelige deler av pumpeanlegget er visuelt kontrollert. Pumpenes funksjon, kapasitet og røroppleggets tilkobling til avløpsnettet er ikke kontrollert.
Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i gangen i 1. etasje. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater, jordfeilvarsling og strømmåler. Anlegget har 230 \

Beskrivelse av eiendommen

IT-nett.

Det er fremlagt omfattende dokumentasjon fra Lenum Elektro AS på elektriske arbeider utført i perioden 2019–2024. Dokumentasjonen omfatter samsvarserklæringer, sluttkontroller, kursfortegnelse og målerapporter.

Dokumentasjonen viser blant annet arbeider med sikringsskap, etablering og endring av elektriske kurser, installasjoner i bolig og garasje samt tilkobling av varmepumper.

Det foreligger også eldre dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget.
Synlige og tilgjengelige deler av sikringsskapet er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke utført elektrofaglige målinger eller fullstendig funksjonskontroll av anlegget.
Boligens branntekniske forhold er vurdert ved en begrenset visuell kontroll. Kontrollen omfatter tilgjengelig brannslokningsutstyr, røykvarslere og synlige forhold knyttet til brannsikkerhet. Brannskillende konstruksjoner, skjulte installasjoner og øvrige branntekniske løsninger er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold og fundamenteringsmasser under boligen er ikke kjent eller dokumentert. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser som dokumenterer grunnforholdene.
Boligen er oppført med krypkjeller under deler av bygningen. Grunnen i krypkjelleren består av synlige stein- og grusmasser.

Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige setninger eller bevegelser som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringen. Fundamenteringsmasser og grunnforhold under bygningen er i hovedsak skjult og ikke kontrollert.
Boligen er oppført med krypkjeller under deler av bygningen. Alder, utførelse og omfang av eventuell utvendig drenering og fuktsikring er ikke kjent eller dokumentert.
Det er registrert vanninntrenging og oppsamling av grunnvann i krypkjelleren. Det er etablert to nedgravde oppsamlingskummer med pumper for bortledning av vann.

Det er registrert saltutslag på grunnmuren, noe som indikerer fuktvandring gjennom murkonstruksjonen.
Drenering og utvendig fuktsikring ligger i hovedsak skjult under terreng og har ikke vært mulig å kontrollere ved befaringen.
Boligen er oppført i 1992 med grunnmur av murte lettklinkerblokker (Leca), fundamentert på betongsåler. Utvendige synlige deler av grunnmuren har pussede overflater.

Bygningen har krypkjeller med utvendig adkomst. Grunnmuren ligger delvis mot omkringliggende terreng.
Det er registrert fuktmerker og saltutslag i form av hvitt belegg på innvendige grunnmursflater, særlig på ytterveggen mot veien.
Synlige og tilgjengelige deler av grunnmuren er visuelt kontrollert.
Fundamentering og skjulte konstruksjoner under terreng er ikke undersøkt.
Eiendommen har i hovedsak flatt og opparbeidet terreng rundt boligen, med plen, gruslagte arealer og øvrige uteområder.
Terrengforholdene og overflatevannets avrenning er visuelt vurdert.
Fallforholdene rundt grunnmuren er ikke kontrollert med målinger.
Eiendommens beliggenhet i forhold til registrerte fare- og aktsomhetssoner for ras, skred, flom og kvikkleire er ikke verifisert

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er utført i plast, og avløpsledningene består av plast/PVC. Ledningene antas å være fra boligens byggeår 1992.
Ledningsnettet ligger i hovedsak nedgravd og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er ikke utført kamerainspeksjon eller trykktesting av ledningene.

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

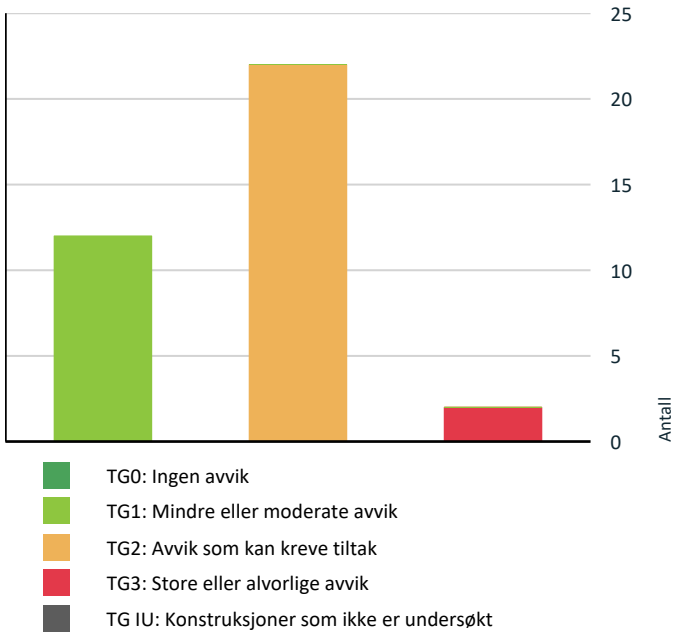
Garasje

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

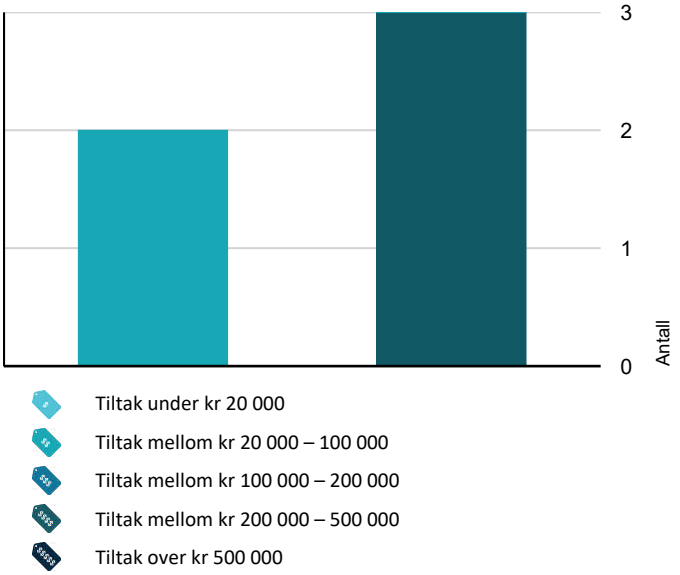
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1992

Standard
Boligen har normal standard sett i forhold til byggeår 1992, med flere innvendige overflater som er oppgradert i senere tid. Boligen har en funksjonell planløsning og en kombinasjon av eldre og nyere bygningsdeler og installasjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, med flere innvendige overflater oppgradert i senere år. Enkelte bygningsdeler har aldersrelatert slitasje, og normalt vedlikehold og fremtidige utskiftninger må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har saltak tekket med dobbelkrum betongtakstein fra byggeåret 1992. Undertaket er utført med Sutak-plater, som er synlige fra kneveggene i 2. etasje.

Ved visuell kontroll fra knevegg er det registrert tydelige skjolder og misfarging på undersiden av undertaksplatene. Dette kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsak og omfang er ikke nærmere avklart.
Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkning på undertaket.
Eventuelle skader eller svakheter må utbedres for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.

Årsaken til fuktskjoldene bør undersøkes nærmere. Det anbefales fuktmålinger og kontroll av taktekking, undertak og lufting. Takets tilstand bør følges opp jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløpsrør utført i plast. Skorsteinen er oppført av lettklinkerelementer og har heldekkende beslag over tak, ifølge tidligere tilstandsrapport.
Takrenner, nedløp og beslag er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder. Skjulte tilkoblinger og detaljer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Alder og slitasje gir økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Svekkelser i renner, nedløp og beslag kan medføre mangelfull bortledning av takvann og risiko for fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstanden bør kontrolleres jevnlig. Vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes etter behov.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med fabrikkfremstilte A-takstoler i tre fra byggeåret 1992. Takkonstruksjonen er isolert og innvendig kledd, med lufting ved raft. Deler av konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon fra knevegger i 2. etasje. Undertaket består av Sutak-plater.

Ved befaringen ble det registrert tydelige fuktskjolder og misfarging på undersiden av undertaksplatene. Det er ikke avklart om dette skyldes tidligere lekkasjer, kondens eller pågående fuktpåvirkning.
Store deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

Det anbefales nærmere undersøkelser av misfargede områder for å avklare eventuell aktiv fuktpåvirkning. Lufting og tilstanden til undertaket bør kontrolleres.

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre fra byggeåret 1992. Veggene antas å være isolert med ca. 150 mm mineralull.
Utvendige fasader har hovedsakelig liggende trekledning. Deler av ytterveggene er oppført i lettklinkerblokker med pussede overflater.
Det er observert enkelte skjøter i kledning på gavlveggen som går fra hverandre. Øvrige synlige overflater fremstår med normal alders- og værslitasje.

Synlige og tilgjengelige deler av ytterveggene er visuelt kontrollert. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt

Vurdering av avvik:
• Det er registrert oppsprekking og bord som spriker i enkelte kledningsbord på gavlveggen. Sprekkdannelser kan medføre økt fuktinntrengning og redusert levetid for trekledningen.

Konsekvens/tiltak
• Oppsprukket trekledning kan gi økt fuktbelastning og risiko for videre nedbrytning av trevirket.

Det anbefales lokal utbedring eller utskifting av skadede kledningsbord. Videre vedlikehold og overflatebehandling bør utføres etter behov.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret 1992. Vinduskarmer og rammer er utført i malt trevirke.
Det ble registrert slitasje og sprekkdannelser i trevirket.
Vinduene har oppnådd en alder hvor vedlikehold og utskifting må påregnes.
Synlige og tilgjengelige deler av vinduene vurderes ved visuell kontroll. Skjulte innfestinger og tettinger rundt vinduene er ikke kontrollert

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

Vedlikehold og overflatebehandling bør utføres etter behov. Utskifting av enkelte vinduer må påregnes på sikt.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør ved hovedinngangen, egen ytterdør fra vaskerommet og terrassedør fra stuen. Terrassedøren har isolerglass fra byggeåret 1992.
Dørene har karmer og rammer i malt trevirke. Ifølge tidligere tilstandsrapport har dørene normal funksjon, men enkelte har høy alder.
Synlige og tilgjengelige deler av dørene er visuelt kontrollert. Skjulte innfestinger og tettinger rundt karmene er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport







TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har terrasse mot sør, oppført med gulvbord og bjelkelag i impregnert trevirke. Terrassen er festet til ytterveggen og understøttet av dragere og søyler i forkant. Rekkverket er utført i malt trevirke.
Det er registrert værslitasje og oppsprekking i enkelte terrassebord.
Synlige og tilgjengelige deler av terrassekonstruksjonen er visuelt kontrollert. Skjulte innfestinger og konstruksjonsdeler er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitt og oppsprukket trevirke i terrassegulvet. Alder og slitasje medfører økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

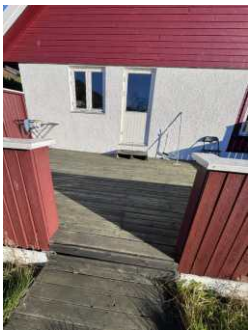
• Oppsprekking og værslitasje kan føre til videre nedbrytning av trevirket og redusert levetid for terrassekonstruksjonen.

Skadede terrassebord bør utbedres eller skiftes ut. Videre vedlikehold og overflatebehandling anbefales etter behov.

Tilstandsrapport







Utvendige trapper

Beskrivelse

Eiendommen har flere utvendige trapper og trinnkonstruksjoner.
Det er etablert en utvendig tretrapp med rekkverk og håndløper som gir adkomst til garasjens loft. Trappen er utført i impregnert trevirke og har åpne opptrinn. trappen til 2etg på garasje er bratt å gå i.
Ved inngang til vaskerom er det etablert betongtrinn med tilhørende overbygget inngangsparti.

Det er også en utvendig betongtrapp med adkomst til kjeller. Trappen har sidevegger av murte blokker og sluk i bunn for bortledning av overflatevann. Synlige deler av trappene er visuelt kontrollert. Tretrappen har noe vær- og aldersrelatert slitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- det mangler håndløper på vegg til 2etg garasje
- Dette gjelder trapp til 2 etg på garasjen

Det anbefales å etablere håndløper og vurdere behovet for rekkverk ved betongtrappen. Tretrappen bør vedlikeholdes og eventuelle skadede konstruksjonsdeler utbedres.

Tilstandsrapport







TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert takoverbygg over inngangsdøren til vaskerommet. Konstruksjonen er utført i tre med betongtakstein som taktekking og understøttende tresøyler i forkant.
Ved befaringen ble det registrert at takoverbygget har løsnet fra innfestingen mot ytterveggen. Konstruksjonen har fått en synlig skjevstilling og heller noe utover fra bygningen.
Innfestingen mot ytterveggen fremstår som mangelfull. Omfanget av eventuell skade på innfestinger og bærende konstruksjonsdeler er ikke avklart

Vurdering av avvik:

• Takoverbygget har synlig forskyvning og har løsnet fra innfestingen mot ytterveggen. Dette indikerer svikt i konstruksjonens innfesting og kan påvirke stabiliteten.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull innfesting kan medføre ytterligere forskyvning og i verste fall delvis sammenbrudd av takoverbygget. Forholdet utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko.

Takoverbygget må sikres og utbedres. Innfestinger og bærende konstruksjonsdeler må undersøkes nærmere. Det må påregnes demontering og ny, tilfredsstillende innfesting mot ytterveggen, samt eventuell utbedring av skadede konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har innvendige gulvoverflater hovedsakelig av laminat og fliser. Flere gulvoverflater ble oppgradert i 2013 i forbindelse med utbedring etter en vannskade.
I 2. etasje er det registrert mangelfull tilpasning av gulver mot enkelte vegger. Gulvbordene er stedvis avsluttet for langt fra veggen, slik at gulvlistene ikke dekker åpningene.
Øvrige gulvoverflater fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje.
Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert. Tildekkede områder er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Det er registrert mangelfull utførelse og tilpasning av gulv mot vegger i 2. etasje, hvor gulvlistene ikke dekker åpningene.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Avviket har hovedsakelig estetisk betydning og gir en mangelfull avslutning av gulvoverflatene.

Det anbefales lokal utbedring av gulvavslutningene for å oppnå tilfredsstillende utførelse.







TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vegg- og himlingsoverflater med varierende materialbruk.
I 1. etasje har gangen MDF-panel på vegger og Tak-ess-plater i himling. Stuen har malt panel og malt strie på veggene. Soverommet har malte murvegger.
I 2. etasje består veggoverflatene hovedsakelig av malt tapet og MDF-panel, mens himlingene har Tak-ess-plater.
Overflatene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Skjulte konstruksjoner og tildekkede områder er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1992 med krypkjeller under 1. etasje. Etasjeskillerne består av trebjelkelag med isolasjon i hulrom og sponplater som bærende undergulv.
Gulvkonstruksjonen over krypkjelleren har stubbeloftsplater på undersiden. Etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er utført som trebjelkelag.
Det er målt et nivåavvik på ca. 16 mm på gulvet i stuen i 1. etasje.
Synlige og tilgjengelige konstruksjonsdeler er visuelt kontrollert. Skjulte deler av etasjeskillerne er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Eventuell oppretting av gulvet kan vurderes ved fremtidig rehabilitering.



Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1992 med krypkjeller under deler av bygningen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i nye bygninger, og det er ikke kjent om det er etablert radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementskorstein oppført av murte lettklinkerelementer fra byggeåret 1992. Det er installert vedovn i stuen i 1. etasje.
Skorstein og ildsted er visuelt kontrollert på synlige og tilgjengelige områder. Skjulte deler av skorsteinen og innvendige røykløp er ikke kontrollert.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under 1. etasje, med utvendig adkomst via betongtrapp og dør i grunnmur.
Grunnmur og yttervegger er oppført i lettklinkerblokker, og grunnen består hovedsakelig av grus- og steinmasser. Etasjeskillet over krypkjelleren er utført med trebjelkelag og stubbeloftsplater på undersiden.

Det er registrert fuktige forhold i krypkjelleren, med tydelige saltutslag og fuktmerker på grunnmuren, særlig på ytterveggen mot veien.
Det er etablert to pumpekummer med opplegg for grunnvannspumper. Krypkjelleren har også mekanisk ventilasjon.
Synlige og tilgjengelige deler av krypkjelleren er visuelt kontrollert. Skjulte konstruksjoner og fundamenteringsforhold er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert tydelige tegn til fuktpåvirkning i form av saltutslag og misfarging på grunnmuren. Etablerte pumpekummer indikerer at det er behov for håndtering av grunnvann.

• Vedvarende fuktbelastning kan medføre økt luftfuktighet i krypkjelleren og risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner. Svikt i grunnvannspumpene kan medføre vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Det anbefales kontroll av drenering, fuktsikring og grunnvannspumpenes funksjon. Fuktnivået bør overvåkes, og behovet for ytterligere fuktsikring vurderes.

Tilstandsrapport






TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje, utført i malt trevirke. Trappen har åpne opptrinn, malte trinn og rekkverk med vertikale spiler og håndløper i tre.
Trappen har en svingt utførelse i nedre del og rett trappeløp videre til 2. etasje.
Synlige og tilgjengelige deler av trappen er visuelt kontrollert. Trappen fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

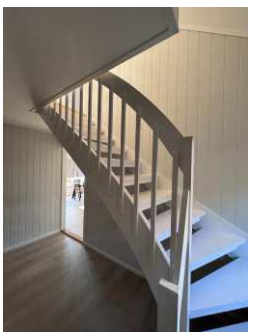
Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Det anbefales å montere håndløper langs veggsiden av trappen for å bedre sikkerheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige, hvitmalte formpressede dører med profilerte dørblad og karmer i malt trevirke.
Dørene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje.
Synlige og tilgjengelige deler av dørene, karmer, hengsler og beslag er visuelt kontrollert.

Tilstandsrapport





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er registrert fuktpåvirkning og saltutslag i krypkjelleren. Fuktige forhold kan gi økt risiko for forekomst av fuktkrevende insekter.
Forekomst av skadedyr og insekter er ikke undersøkt gjennom særskilte undersøkelser.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet antas å være fra boligens byggeår 1992, med senere overflatebehandling utført i 2025. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rehabilitering eller utskifting av sluk og tettesjikt.

Rommet har malt vinylbelegg på gulv med oppbrett langs veggene, malt strie på vegger og malte takplater i himlingen.

Vaskerommet er innredet med skyllekar i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Det er etablert plastsluk i gulvet.

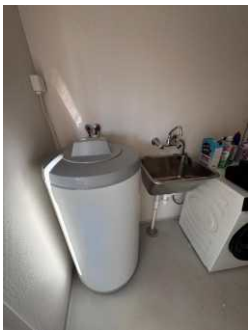
Gulvet har fall mot sluk på 5mm, men stedvis motfall. Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil og i taket.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes full rehabilitering av vaskerommet med etablering av nytt sluk, tettesjikt og nødvendige våtromsløsninger i henhold til gjeldende krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med sokkelfliser langs veggene. Veggene er kledd med malt MDF-panel, og himlingen har malte takplater.
Rommet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning med heldekkende servant og dusjkabinett med glassvegger. Det er etablert mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i yttervegg.

Sanitærutstyret ble opplyst skiftet i 2025. Alder på sluk og tettesjikt er ikke dokumentert, men disse antas å være av eldre dato.
Det er målt ca. 16 mm fall mot sluk. Dusjkabinettet er oppklosset med trevirke, og det er usikkerhet knyttet til tetting rundt rørgjennomføringer i gulvet.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider, herunder membran og tettesjikt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte våtromsarbeider, herunder oppbygging og utførelse av membran, tettesjikt og slukløsning.
Sanitærutstyret ble opplyst skiftet i 2025, men det foreligger ikke dokumentasjon på at våtrommets tettesjikt er fornyet.
Alder og utførelse på membran og tettesjikt er derfor ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Dokumentasjon på utførte våtromsarbeider bør innhentes dersom dette er mulig. Ved fremtidig rehabilitering må våtrommet utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har veggoverflater med malt MDF-panel og sokkelfliser langs gulvet. Himlingen består av malte takplater.

MDF-panel er et fuktømfintlig materiale som ikke er egnet for direkte vannbelastning. Det er etablert dusjkabinett som begrenser vannbelastningen på veggoverflatene.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Skjulte konstruksjoner og eventuell fuktsikring bak veggplatene er ikke undersøkt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er benyttet fuktømfintlige MDF-plater på veggene. Materialet er ikke egnet som vanntett overflate i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Direkte vannbelastning eller lekkasjer kan medføre oppfukting, svelling og fuktskader i veggplatene og underliggende konstruksjoner.

Dusjkabinettet bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastningen. Ved rehabilitering må veggene utføres med godkjente våtromsløsninger og tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har gulvoverflater med keramiske fliser og sokkelfliser langs veggene. Det er målt en høydeforskjell på ca. 16 mm fra gulv ved dør til sluk.

Ved befaringen ble det registrert bom (hulrom) under enkelte gulvfliser, noe som indikerer mangelfull vedheft mellom flisene og underlaget.
Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert. Underliggende konstruksjoner er ikke undersøkt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

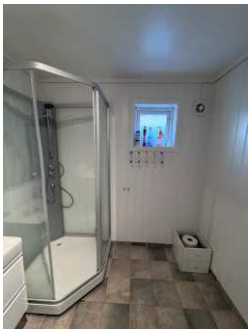
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

Gulvflisene bør følges opp med tanke på videre utvikling av bom og eventuelle sprekkdannelser. Ved rehabilitering må tilfredsstillende fallforhold og vedheft sikres.





ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med underliggende membran av ukjent type og utførelse. Alder på membran og sluk er ikke dokumentert, men konstruksjonene antas å være fra 2006.

Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaringen. Dusjkabinettet er oppklosset med treklosser, og flytting ble vurdert å medføre risiko for skader på kabinettet og tilhørende installasjoner.
Slukets tilstand, klemring, membrantilslutning og øvrige tetningsdetaljer kunne derfor ikke undersøkes.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid eller slukløsning.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid og slukløsning. Manglende dokumentasjon og høy alder på membran medfører usikkerhet om tettesjiktets tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.

Det må påregnes rehabilitering av badet med nytt sluk og vanntett sjikt.

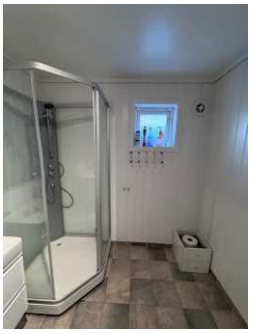
Sluket bør undersøkes nærmere når dusjkabinettet kan flyttes eller demonteres på en forsvarlig måte. Inntil rehabilitering gjennomføres, bør direkte vannbelastning på gulvet begrenses.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri samt dusjkabinett med glassvegger. Sanitærutstyret er opplyst skiftet i 2025.

Dusjkabinettet er oppklosset med treklosser, som gir en provisorisk understøttelse. Dette kan påvirke kabinettets stabilitet.
Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Skjulte installasjoner er ikke undersøkt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

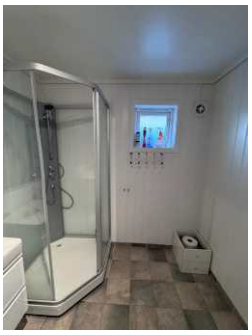
• Dusjkabinettet er understøttet med treklosser fremfor en permanent og stabil understøttelse. Utførelsen vurderes som mangelfull.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull understøttelse kan medføre ustabilitet, forskyvninger og belastning på dusjkabinettets konstruksjon og avløpstilkobling.

Dusjkabinettet bør monteres med egnet og stabil understøttelse i henhold til produsentens anvisninger. Avløpstilkoblingen bør kontrolleres i forbindelse med utbedringen.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk avtrekksvifte montert i yttervegg. Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom. Synlige og tilgjengelige deler av ventilasjonsinstallasjonen er visuelt kontrollert. Luftmengder og kapasitet er ikke målt.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende gang, i vegg bak dusjkabinettet, for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen mot badets våtsone.
Fuktmåling er utført med piggelektroder tilkoblet Protimeter MMS3. Bildet dokumenterer målepunktet, men viser ingen avlesbar fuktverdi.
Undersøkelsen er begrenset til det aktuelle kontrollpunktet. Øvrige skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.



2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet antas å være fra boligens byggeår 1992, med senere utskifting av enkelte sanitærinstallasjoner og innredning. Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering av våtrommet eller fornyelse av tettesjikt.
Rommet har vinylbelegg på gulv med oppbrett langs veggene. Veggene har malt våtromstapet, og himlingen består av malte plater med skråtak.
Badet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning med skuffer og heldekkende servant samt frittstående badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj.

Det er etablert plastsluk i gulvet. Ventilasjon skjer via ventil i himlingen.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende soverom for kontroll av konstruksjonen mot våtrommet. Ingen indikasjon .

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes full rehabilitering av badet med nytt sluk, tettesjikt og overflater tilpasset våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

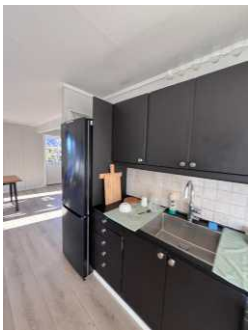
Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra HTH med profilerte skap- og skuffefronter som er malt i mørk farge. Benkeplatene er utført i mørk laminat, med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Innredningen er utformet med over- og underskap samt halvøy med benkeplate og oppbevaringsskap. Det er integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående kjøleskap.
Veggene har malte overflater og fliser over deler av kjøkkenbenken. Gulvet har laminat, og himlingen består av malte takplater.
Det er etablert kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk ført ut gjennom yttervegg.
Det er registrert noe bruksslitasje og merker på skapfrontene. Synlige og tilgjengelige deler av innredningen er visuelt kontrollert. Skjulte installasjoner og områder bak fast innredning er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator montert over platetoppen, med avkast ført ut gjennom yttervegg.
Ventilatoren ble funksjonstestet og fungerer. Det er registrert manglende fettfilter og betydelige fettavleiringer i ventilatoren.

Vurdering av avvik:

• Det mangler ett fettfilter, og det er registrert betydelige fettavleiringer. Dette medfører redusert fettfiltrering og økt brannrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Manglende filter og fettavleiringer kan medføre opphopning av fett i ventilator og avtrekkskanal, med økt risiko for brann.

Manglende fettfilter må monteres. Ventilator og tilgjengelige deler av avtrekkskanalen bør rengjøres grundig for fettavleiringer.




TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger hovedsakelig utført i kobberrør med plastkappe fra byggeåret 1992.
Synlige deler av vannledningene og koblingene er visuelt kontrollert. Store deler av røropplegget ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak ut fra tilgjengelige opplysninger. Vannledningene bør følges opp jevnlig, og utskifting må påregnes ved fremtidig rehabilitering.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsledninger hovedsakelig utført i plast/PVC, som antas å være fra byggeåret 1992.
Deler av avløpsanlegget er synlig ført i krypkjelleren, med horisontale avløpsrør, grenrør og tilkoblinger fra boligens sanitærinstallasjoner.
Synlige og tilgjengelige deler av røropplegget er visuelt kontrollert. Skjulte avløpsledninger i vegger og gulv er ikke kontrollert. Anlegget er ikke undersøkt med kamerainspeksjon.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje.
Badet i 2. etasje og vaskerommet har naturlig ventilasjon via ventiler.
Synlige og tilgjengelige ventilasjonsinstallasjoner er visuelt kontrollert. Luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra Mitsubishi Electric, med innedel av gulvmodell plassert på kjøkkenet.
Varmepumpen benyttes til oppvarming av boligen. Alder og tidspunkt for siste service er ikke dokumentert.
Synlige og tilgjengelige deler av innedelen er visuelt kontrollert. Kuldemediekrets, utedel og øvrige tekniske komponenter er ikke nærmere undersøkt.

Tilstandsrapport

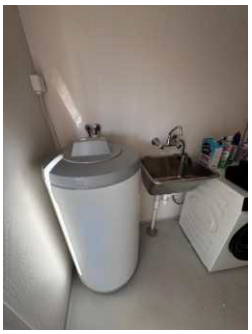


TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsbereder av typen Høiax Titanium Eco 200, plassert på vaskerommet i 1. etasje.
Berederen har et volum på 190 liter og en effekt på 1,95 kW. Den er utstyrt med sikkerhetsventil og står i rom med sluk.

Varmtvannsberederen er oppgitt å være fra 2010.
Synlige og tilgjengelige deler av berederen og tilkoblingene er visuelt kontrollert. Innvendige komponenter er ikke undersøkt.





TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

I krypkjelleren er det etablert to nedgravde pumpekummer for oppsamling og bortledning av grunnvann. Kummene er utført med plastbeholdere plassert i grunnen og utstyrt med hver sin elektriske lensepumpe.

Grunnvann som samler seg i kummene, pumpes via røropplegg til avløpssystemet. Anlegget er etablert for å redusere vannansamlinger og fuktbelastning i krypkjelleren.

Synlige og tilgjengelige deler av pumpeanlegget er visuelt kontrollert. Pumpenes funksjon, kapasitet og røroppleggets tilkobling til avløpsnettet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er etablert to pumpekummer for håndtering av grunnvann i krypkjelleren. Det er registrert fuktige forhold i kjelleren, og anleggets funksjon og driftssikkerhet er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Ved svikt i pumpeanlegget kan grunnvann samle seg i krypkjelleren og medføre økt fuktbelastning og risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales regelmessig kontroll, rengjøring og funksjonstesting av begge pumpene. Avløpstilkobling og eventuell tilbakeslagssikring bør kontrolleres av fagkyndig.

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i gangen i 1. etasje. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater, jordfeilvarsling og strømmåler. Anlegget har 230 V IT-nett.

Det er fremlagt omfattende dokumentasjon fra Lenum Elektro AS på elektriske arbeider utført i perioden 2019–2024. Dokumentasjonen omfatter samsvarserklæringer, sluttkontroller, kursfortegnelse og målerapporter.

Dokumentasjonen viser blant annet arbeider med sikringsskap, etablering og endring av elektriske kurser, installasjoner i bolig og garasje samt tilkobling av varmepumper.

Det foreligger også eldre dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget.
Synlige og tilgjengelige deler av sikringsskapet er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke utført elektrofaglige målinger eller fullstendig funksjonskontroll av anlegget.





Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligens branntekniske forhold er vurdert ved en begrenset visuell kontroll. Kontrollen omfatter tilgjengelig brannslokningsutstyr, røykvarslere og synlige forhold knyttet til brannsikkerhet.
Brannskillende konstruksjoner, skjulte installasjoner og øvrige branntekniske løsninger er ikke kontrollert.

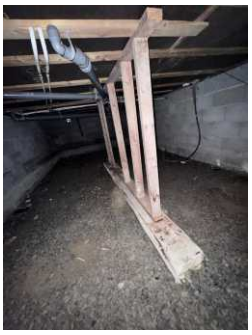
TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold og fundamenteringsmasser under boligen er ikke kjent eller dokumentert. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser som dokumenterer grunnforholdene.
Boligen er oppført med krypkjeller under deler av bygningen. Grunnen i krypkjelleren består av synlige stein- og grusmasser.

Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige setninger eller bevegelser som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringen.
Fundamenteringsmasser og grunnforhold under bygningen er i hovedsak skjult og ikke kontrollert.





TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med krypkjeller under deler av bygningen. Alder, utførelse og omfang av eventuell utvendig drenering og fuktsikring er ikke kjent eller dokumentert.
Det er registrert vanninntrenging og oppsamling av grunnvann i krypkjelleren. Det er etablert to nedgravde oppsamlingskummer med pumper for bortledning av vann.

Det er registrert saltutslag på grunnmuren, noe som indikerer fuktvandring gjennom murkonstruksjonen.
Drenering og utvendig fuktsikring ligger i hovedsak skjult under terreng og har ikke vært mulig å kontrollere ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1992 med grunnmur av murte lettklinkerblokker (Leca), fundamentert på betongsåler. Utvendige synlige deler av grunnmuren har pussede overflater.

Bygningen har krypkjeller med utvendig adkomst. Grunnmuren ligger delvis mot omkringliggende terreng.
Det er registrert fuktmerker og saltutslag i form av hvitt belegg på innvendige grunnmursflater, særlig på ytterveggen mot veien.
Synlige og tilgjengelige deler av grunnmuren er visuelt kontrollert. Fundamentering og skjulte konstruksjoner under terreng er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert saltutslag og tegn til fuktvandring gjennom grunnmuren. Dette indikerer at murkonstruksjonen er utsatt for fuktbelastning fra omkringliggende terreng.

Konsekvens/tiltak

• Vedvarende fuktpåvirkning kan medføre nedbrytning av puss og overflater samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Fuktforholdene bør undersøkes nærmere, og grunnmurens tilstand følges opp. Eventuelle skader på puss og muroverflater bør utbedres etter at årsaken til fuktpåvirkningen er avklart.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har i hovedsak flatt og opparbeidet terreng rundt boligen, med plen, gruslagte arealer og øvrige uteområder.
Terrengforholdene og overflatevannets avrenning er visuelt vurdert. Fallforholdene rundt grunnmuren er ikke kontrollert med målinger.
Eiendommens beliggenhet i forhold til registrerte fare- og aktsomhetssoner for ras, skred, flom og kvikkleire er ikke verifisert

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

.

Tilstandsrapport







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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er utført i plast, og avløpsledningene består av plast/PVC. Ledningene antas å være fra boligens byggeår 1992.
Ledningsnettet ligger i hovedsak nedgravd og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er ikke utført kamerainspeksjon eller trykktesting av ledningene.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- det mangler håndløper på vegg til 2etg garasje
- Dette gjelder trapp til 2 etg på garasjen
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1997

Standard
Garasjen har normal standard sett i forhold til byggeår 1997, med tradisjonell byggemåte og materialbruk. Bygningen har elektrisk garasjeport, tilhørende bod og uinnredet loft med lagringsmuligheter.

Vedlikehold
Garasjen har en alder som tilsier at normalt vedlikehold og fremtidige utskiftninger må påregnes.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong, med støpt betonggulv. Ytterveggene har liggende trekledning, og taket er utført som saltak med takstolkonstruksjon av tre.

Garasjen har isolert leddport med elektrisk portåpner og separat inngangsdør. Innvendige vegger har en kombinasjon av trepanel og malte plater, mens himlingen er kledd med trepanel.

Det er etablert et loft over garasjen med adkomst via utvendig tretrapp og repos. Loftet har synlige takstoler med spikerplater og tregulv, og benyttes til lagring.

Garasjen har elektrisk belysning, stikkontakter og oppbevaringshyller.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

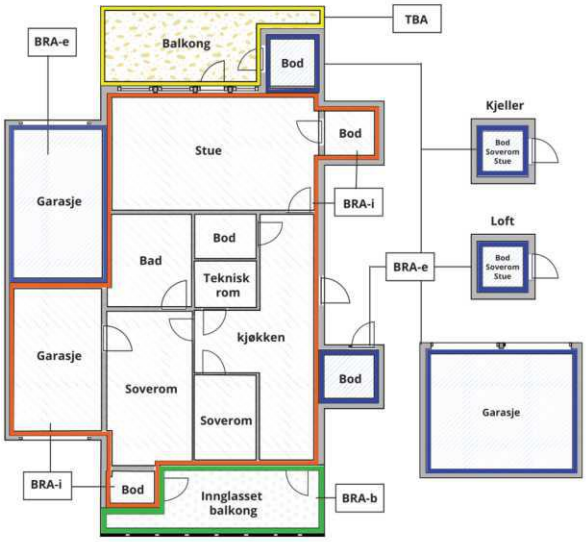
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	90			90	26		90
2.Etasje	45			45		10	55
SUM	**135**				**26**	**10**	**145**
SUM BRA	**135**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang med trapp, stue, kjøkken, vaskerom, bod, bad, soverom		
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

2.etasje har skrå himlinger med områder hvor takhøyden er under 1,90 meter. Disse arealene inngår ikke i måleverdig bruksareal (BRA-i), men er medregnet i gulvarealet (GUA).

Måleverdig bruksareal (BRA-i) er 45 m², mens ikke måleverdig areal (ALH) utgjør 10 m². Samlet gulvareal (GUA) er 55 m².

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	41			41	
SUM	**41**				
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittliggende garasje med bod, oppført i 1997. Bygningen er fundamentert med betongplate på grunn og har yttervegger i tradisjonelt bindingsverk med liggende trekledning.

Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av lakkert stål.

Garasjen har leddport i aluminium med elektrisk portåpner og egen inngangsdør fra gårdsplassen. Det er etablert utvendig trapp til uinnredet loft med lagringsmuligheter.

Garasjen har et bruksareal (BRA-e) på 40 m². Loftet har et gulvareal (GUA) på 21 m², som ikke inngår i måleverdig bruksareal.

Ifølge tidligere tilstandsrapport foreligger godkjente byggetegninger som samsvarer med bygningens bruk.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	376	326		0	706.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gudrunsveg 21

Hjemmelshaver
Lenum Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hovenga i Porsgrunn kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger og rekkehusbebyggelse.

Boligen har en sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og Porsgrunn sentrum med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Eiendommen har gode solforhold og utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Gudrunsveg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er ifølge tidligere rapport utført i plast og antas å være fra byggeåret 1992.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat og opparbeidet eiertomt på ca. 706 m². Tomten er bebygd med en frittliggende enebolig og garasje.

Utearealene består hovedsakelig av plen, grøntarealer og terrassekonstruksjoner i impregnert trevirke.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge grunnboksutskrift datert 05.11.2026 er eiendommen registrert med gnr. 376, bnr. 326 i Porsgrunn kommune.
Det er ikke registrert servitutter eller rettigheter på andre eiendommer.

Eiendommen er tidligere fradelt gnr. 376, bnr. 1 og senere sammenføyd med gnr. 376, bnr. 323 og 349. Det er også registrert grensejustering mot gnr. 376, bnr. 84.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	
2	09.11.2026	
3	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103250080
Addresse	Gudrunsveg 21		
Postnr.	3913	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Lenum Bolig AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Skiftet servant og badekar på bad i 2. etasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utført av Rørlegger Gulliksen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Elkontroll

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført kontroll og utbedret

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Satt inn varmepumpe

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja sluttkontroll er vedlagt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Lenum Elektro AS. Bare utført vedlikehold av varmepumpen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik som er kjent

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 29.10.2026

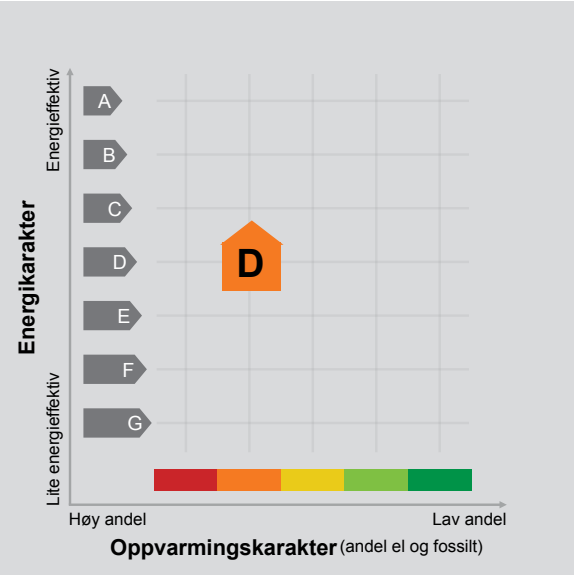
Signert av *Simen Lindgren*

Initialer selger:
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Gudrunsveg 21
Postnummer	3913
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	376
Bruksnummer	326
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8425019
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121296
Dato	16.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	174
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

Porsgrunn Kommune

Byggeplass (adresse)	G.nr	B.nr	Gab.nr.
Gudrunsveg Hovenga	376	326	8425019

Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
Torleif Larsen	Gudrunsveg Porsgrunn	
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
Viktoriahus A/S	Bjørnslettvn.2 Porsgrunn	554440
Ansvarshavendes navn	Adresse	Tlf.
Thor Simonsen	---------- " -------	"

Arbeidets art.
Nybygg

Byggets art.
Bolighus

Søkn.dato.	Sakstype	Vedtak dato	Saksnr.
20.03.91	Instr.	26.04.91	80/91

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

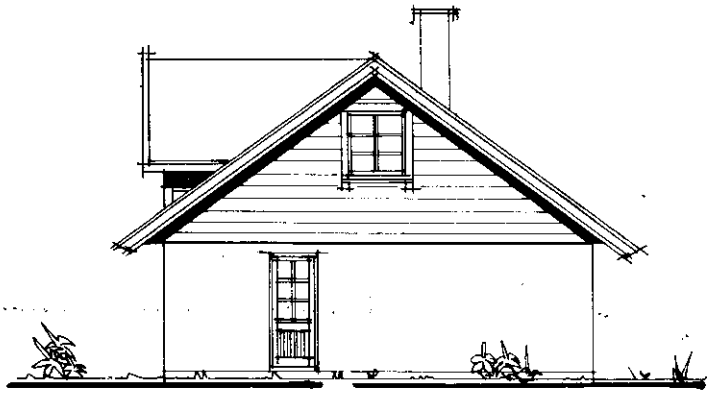
Porsgrunn den 28.02.92

.....
for bygningssjefen

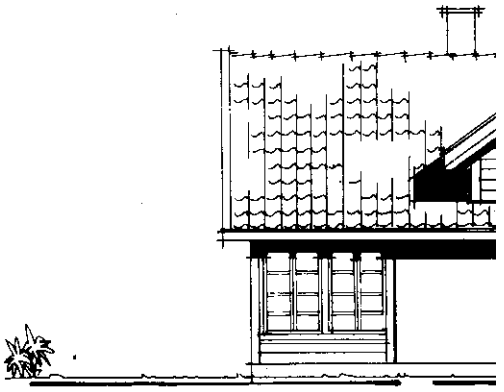
Sendes:
- x byggherren
- x anmelder
- x ansvarshavende
- x kemnerkontoret
- x ingeniørvesenet
- x revisjon
- andre navn: adresse:

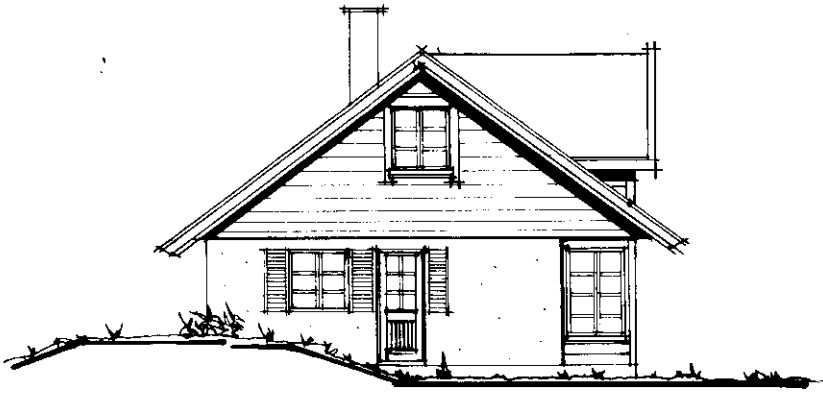
Arealer:
- beregnet areal. BA=127m²
- bruksareal. BRA=147m²
- dekkareal. DA=103m²
- piper STK=1

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

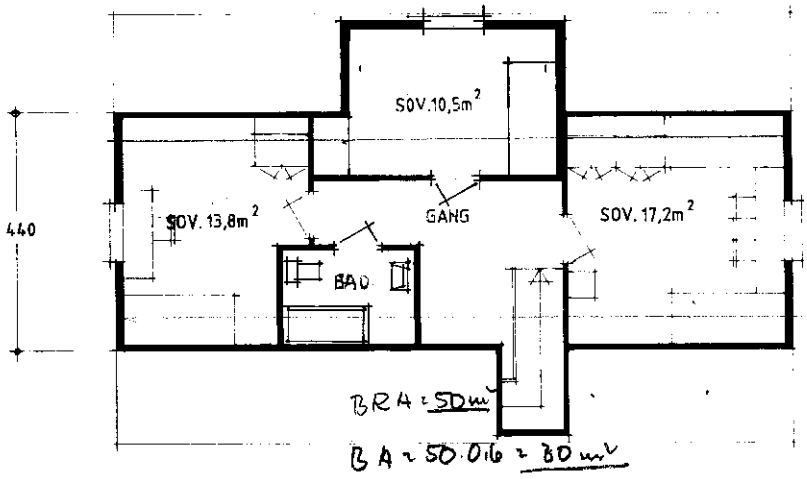


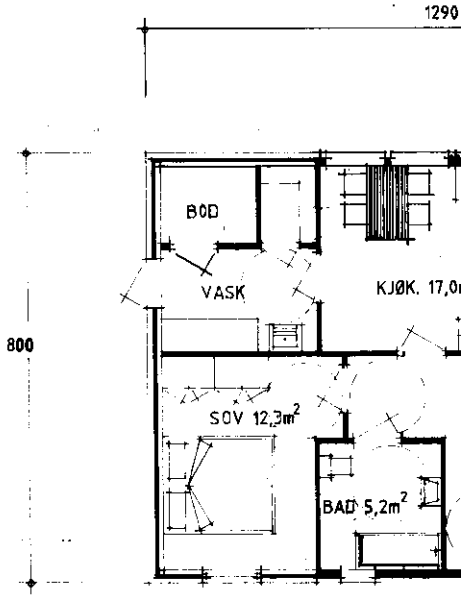
FASADE MOT ØST





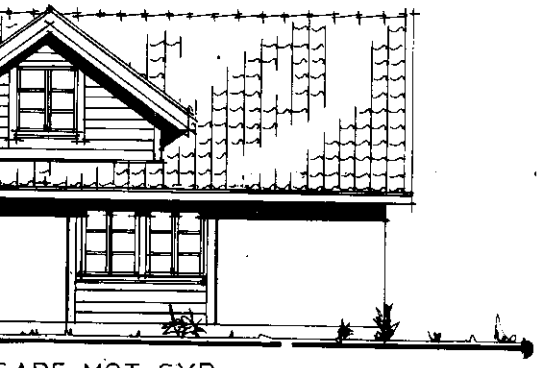
FASADE MOT VEST



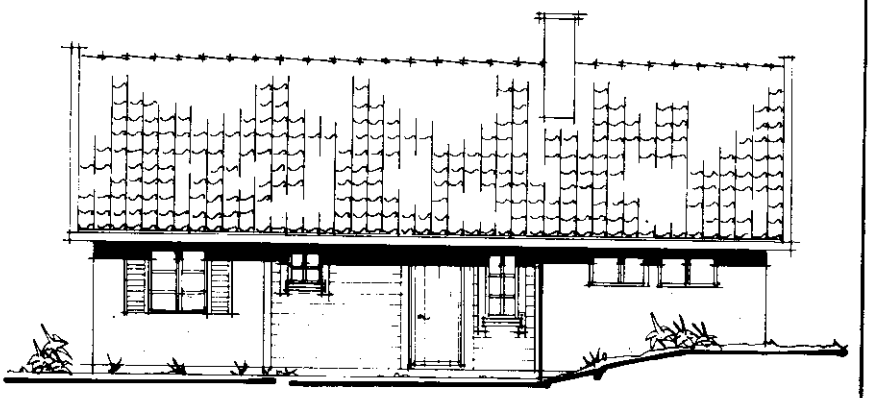


MÅL.: 1:100 GR.FL.:100,8m BRA.: 138,8m BA.: 119,3m	DATO: 28.11.90	BYGGHERRE: THORLEIF LARSEN
	ARK.: T.SIMONSEN	BYGGESTED: GUDRUNSVEI HOVENGA

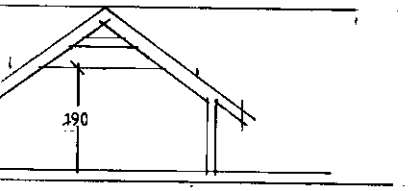
VIKTORIA-HUS
TEGNESELSKAP AS

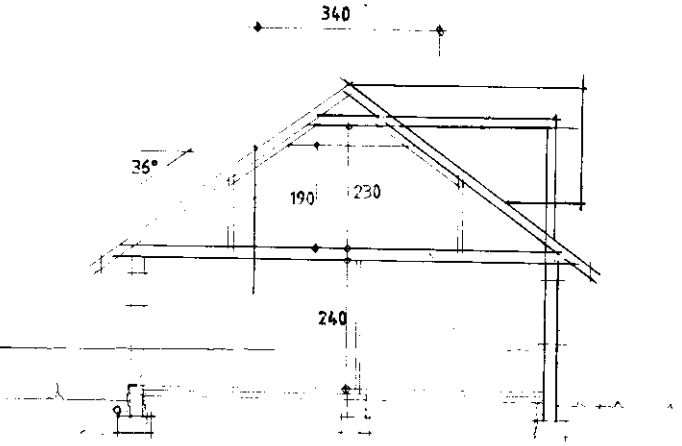


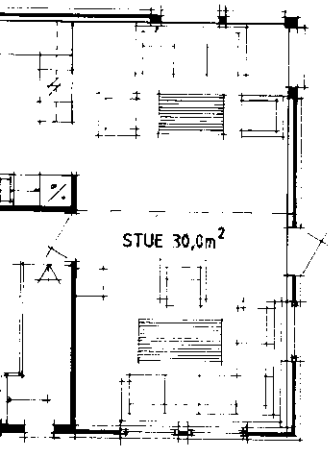
SADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



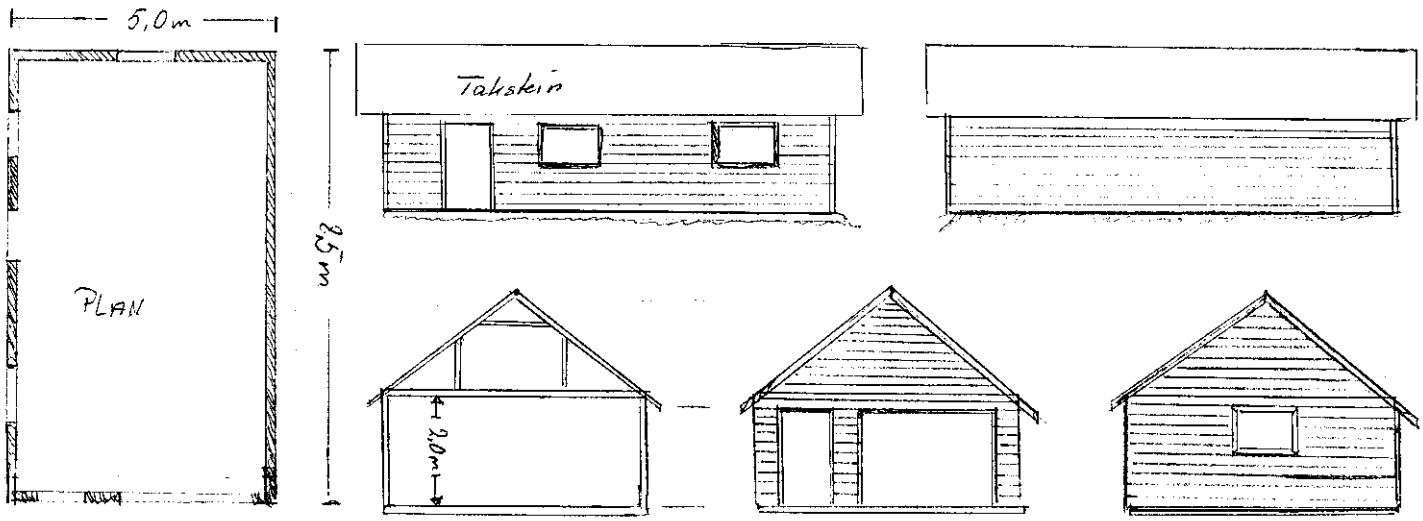




STØPT PLATE

BRA = 97m²
BA = 97·1.0 = 97m²
DA = 103 m²

ΣBRA = 50 + 97 = 147m²
BA = 97 + 30 = 127m²
DA = 103m²



Takvinkel 36°

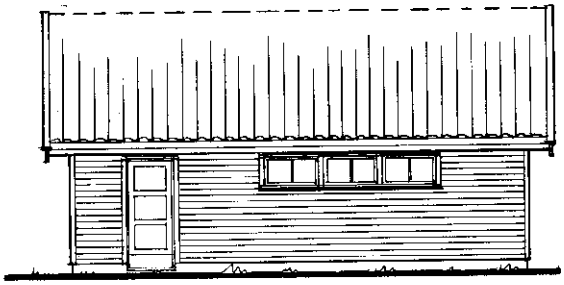
DA-42,5 m²
BA. 40 m²

10.05.

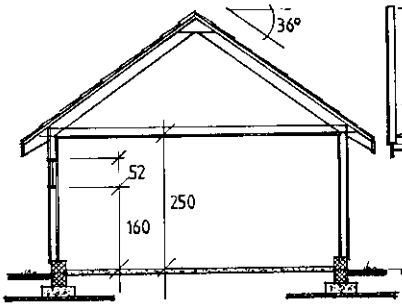
GARAGEBYGG

Thorleif Bernin Larsen

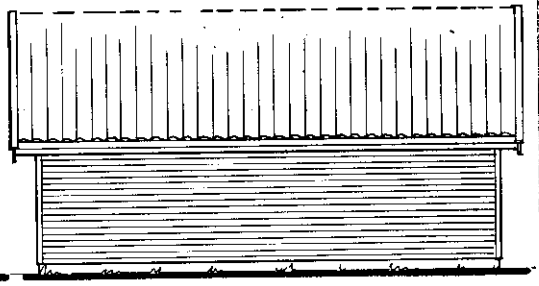
Gudrunsv. 21. 3913 Porsgrunn



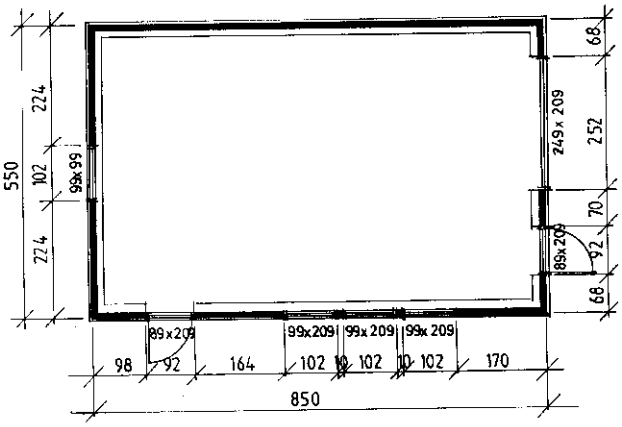
MOT VEST



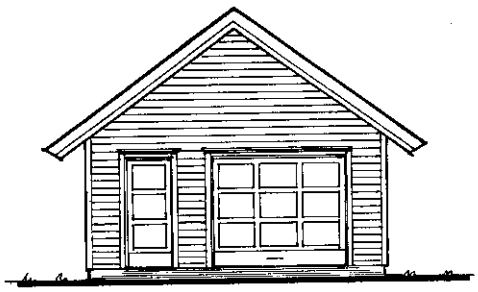
SNITT



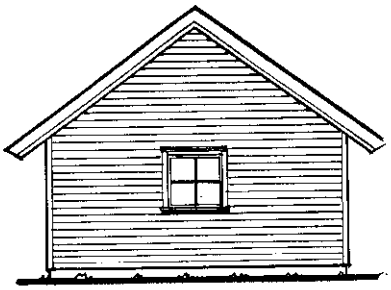
MOT ØST



PLAN



MOT SYD



MOT NORD

GARASJE, GUDRUNSVEG 21	JUNI-95, M=1:100

Lettings arkitektkontor
Byggprosjektering – arealplanlegging
Siv.arkitekt MNAL Dag H. Letting

Stangegate 6
3900 Porsgrunn
Tlf. (03) 55 87 55

ambita

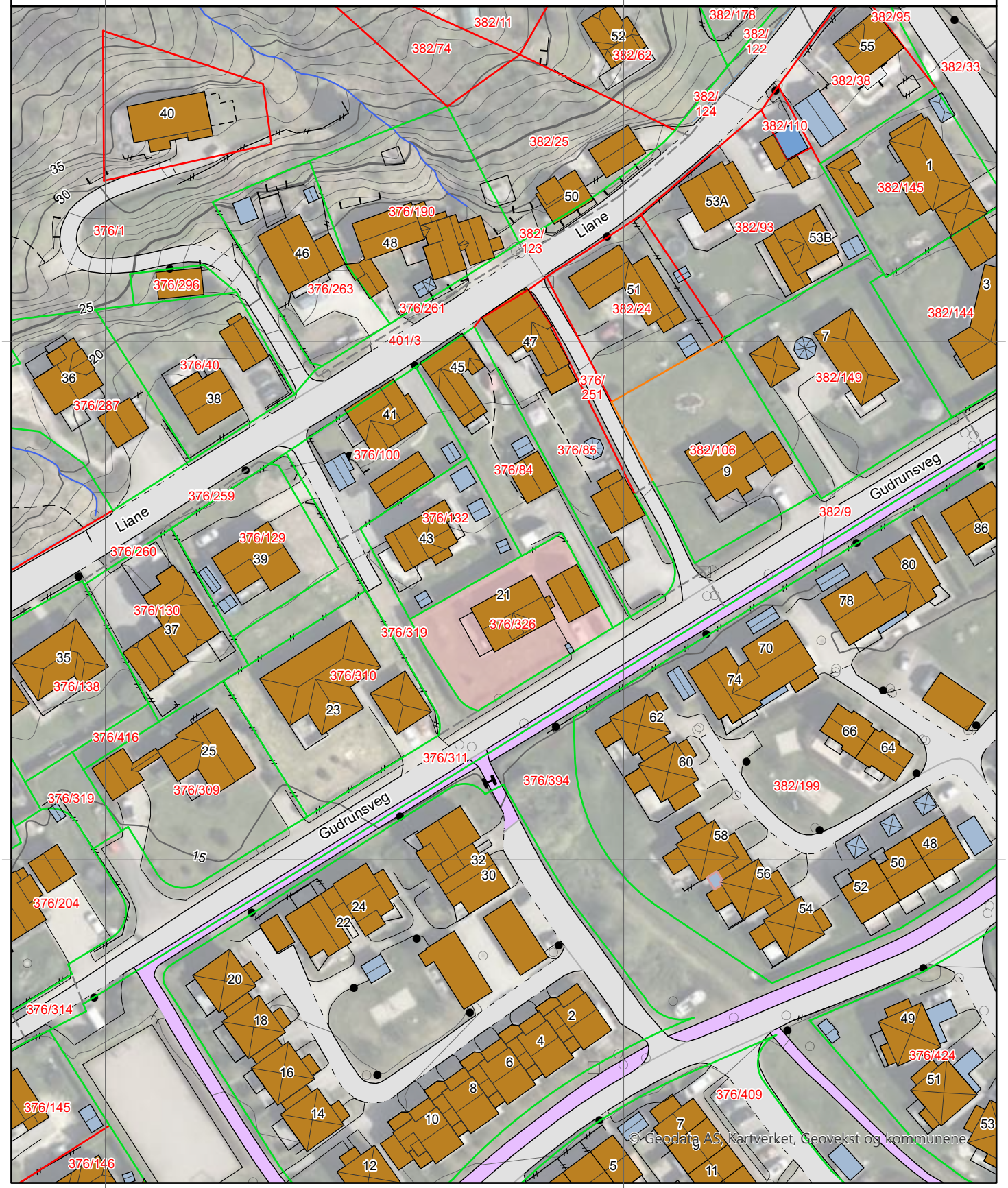
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/376/326/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.4.2025



© 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

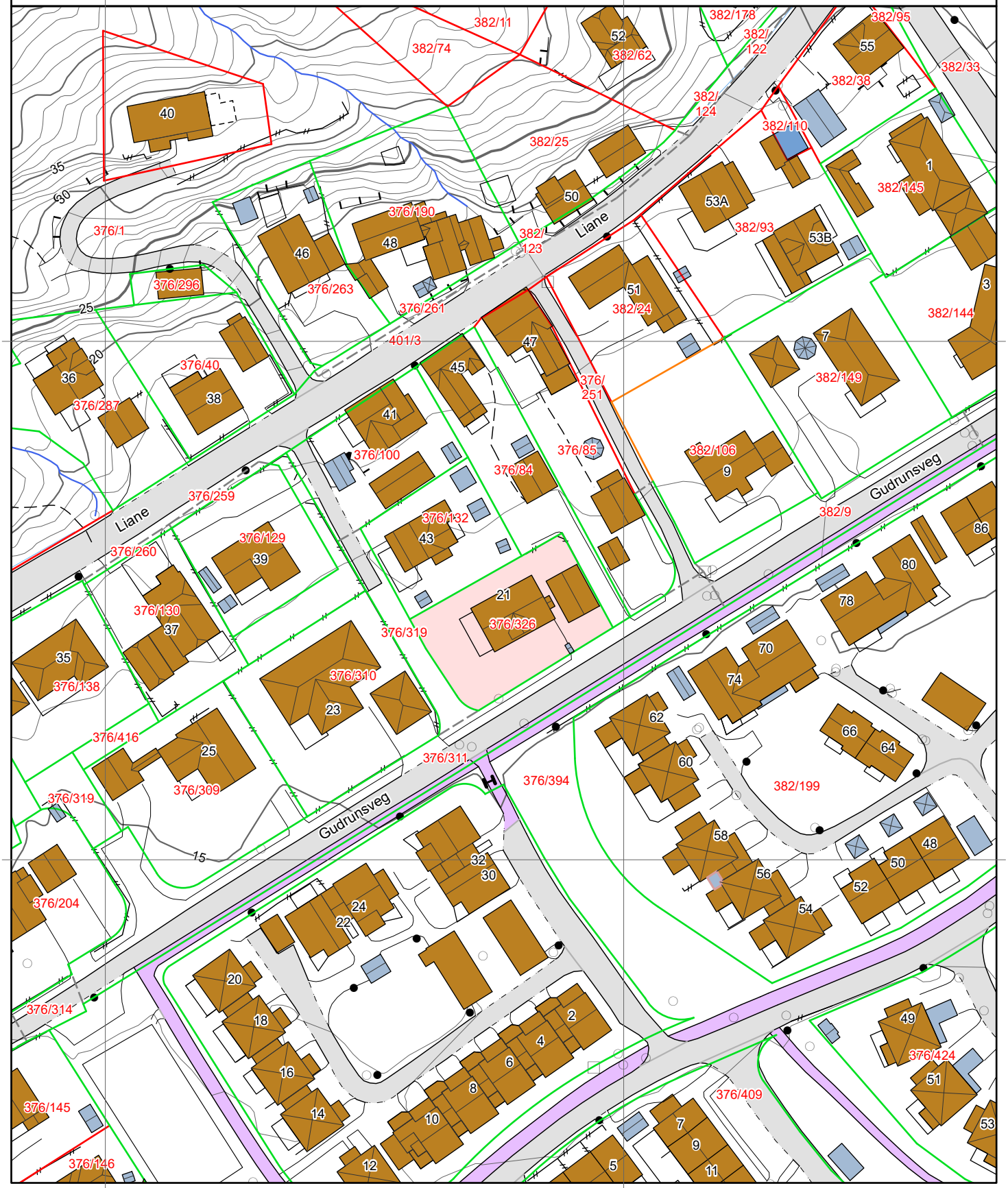
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/376/326/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.4.2025



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

Tegnforklaring



Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

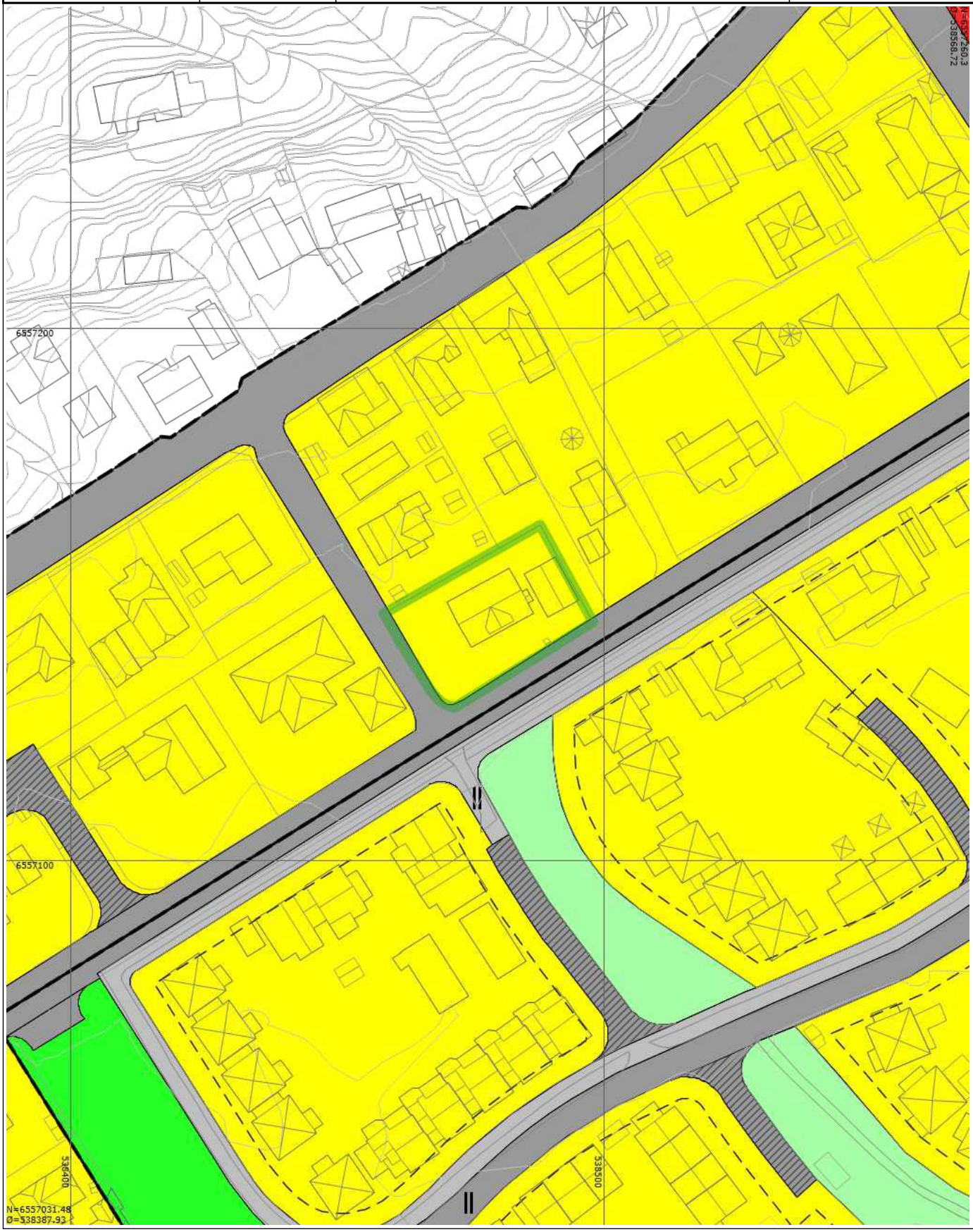
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 376	Bnr: 326	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gudrunsveg 21 3913 PORSGRUNN			
Annen info:	Liane og nordre del av Hovenga			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Stengning av avkjørsel
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Offentlig bebyggelse
- Gang-/sykkelvei
- Anlegg for lek
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- RbFormålOmråde
- Kjørevei
- Parkeringsplass
- Friluftsområde
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Regulert senterlinje
- RpGrense
- Boliger
- Annen veigrunn
- Park
- Felles avkjørsel

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

Kvikkleire - risiko

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIANE/NORDRE DEL AV HOVENGA

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:
1. Å bygge ut nye områder i Hovenga/Liane, etter intensjonene i kommuneplanen.
2. Å tiltette eksisterende boligområde.
3. Å sikre kontroll og en viss enhetlig utvikling i området.
4. Å bedre trafikkforholdene og sikre fotgjengere.
5. Å legge tilrette for eksisterende industri/næringsvirksomhet som finnes innenfor området samtidig som disse kan utvides noe.
6. Å sikre sentrumsnære områder til aldersboliger og student/elevboliger.
7. Å sikre areal til skole, barnehage og andre offentlige institusjoner.

§ 1

Generelt

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder
- Boligområde (B1 - B19) er allerede utbygd med eneboliger. Noe tilrettelegging av boliger er vist i planen.
- Boligområde (NB1 og NB2) for nye boliger.
- Boligområde (S1 - S2) for nye boliger.
- Boligområde A1 for aldersboliger.
- Boligområde (R1 - R4) eksisterende rekkehus.
- Blandet formål IB1 bolig/industri.
- Offentlig bebyggelse (O1 - O4), trafo.
- Industri (I1 - I 3).

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg.
- Gang/sykkelsti og fortau.

Friområder:
- Lekeplasser/ballplasser (L1 - L5).
- Turløype F1.

Fareområde:
- Høyspentområde.

Fellesbestemmelser

1. Plankrav

1.1. Før utbygging av områdene (NB1 - NB2) (O1 - O2), (S1 - S2) og A1 kreves framlagt bebyggelsesplan som bygningsrådet kan godkjenne.
Bebyggelsesplanen(e) må sees i sammenheng med tilliggende områder med tanke på arealer til lek, friområder, parkering osv.

1.2. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart i m= 1:1000 som vises hvordan den ubebygde delen av tomta planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse. Atkomst til tomta må markeres.

2. Byggegrense

2.1. Byggegrense mot veg skal være 5 m der hvor planen ikke viser noen byggegrense.

2.2. I området som krever bebyggelsesplan vil byggegrensen bli fastlagt i bebyggelsesplan.

3. Garasje/parkering

3.1. For byggesøknad for eneboliger skal det vises garasje for 2 personbiler samt plass for oppstilling av to personbiler på egen grunn selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

3.2. For leiligheter kreves 1,5 parkeringsplass for hver enhet.

3.3. For kontorer kreves 1,0 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate.
For lager kreves 1,0 parkeringsplass pr. 100 m² gulvflate.

§ 3

Områder for boliger (B1 - B19)

1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
2. Bebygd areal (inklusive garasje) skal ligge mellom 15% - 25 % av tomtas areal.
3. Maksimalt 2 etg. bygninger.
4. Takvinkel skal ligge mellom 30° og 45°.
5. Gesims og mønehøyde begrenses i h.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.
6. For område B1 må det framlegges geotekniske undersøkelser som bekrefter at nye tomter kan bebygges før det her blir gitt bygge- eller delingstillatelse.

§ 4

Område for boliger (S1 - S2), (R1 - R4), A1

1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.
2. Bebygd areal inkl. garasje skal ligge mellom 25% - 35 % av tomtas areal.
3. Maksimalt 2 etg. bygninger.
4. Takvinkel skal ligge mellom 27° og 40°.

5. Gesims og mønehøyder begrenses i h.h.t. plan- og bygningsloven.
6. Innenfor områdene S 1 og S 2 skal antall boenheter for studenter eller eldre ikke overstige 33 %.
7. Område S 1 og S 2 kan ikke bygges ut før Yngvesveg er utbedret i henhold til reguleringsplan.

§ 5

Område for boliger (NB1 og NB3)

1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
2. Bebygd areal inkl. garasjer skal ligge mellom 23% - 33 % av tomtas areal.
3. Maksimalt 2 etg. bygninger.
4. Takvinkel skal ligge mellom 30° og 40°.
5. Gesims- og mønehøyde begrenses i h.h.t. plan- og bygningsloven.
6. Mer detaljerte bestemmelser utarbeides i forbindelse med bebyggelsesplan slik at området får et enhetlig preg.
7. Innenfor de enkelte områdene skal antall boenheter for studenter eller eldre ikke overstige 33 %.
8. Områdene kan ikke bygges ut før nye hovedveger som vist i planen er bygget.

§ 6

Område for bolig/industri (IB)

1. Bebyggelsen kan benyttes til bolig og industriformål, men maksimalt 1 boenhet.
2. Bebygd areal inkl. garasjer skal ligge mellom 23% - 33 % av tomtas areal.
3. Maksimalt 2 etg. bygninger.
4. Takvinkel skal ligge mellom 30° og 40°.
5. Gesims- og mønehøyde begrenses i h.h.t. plan- og bygningsloven.
6. Nødvendig fasadeisolerende tiltak for 2. etg. må utføres samtidig med at vegen forbi denne eiendommen bygges slik planen viser.

§ 7

Område for offentlig bebyggelse (O1 - O3)

1. Område O1 skal benyttes til offentlig institusjon.
2. Område O2 skal benyttes til helse/velferd.
3. Område O3 skal benyttes til skole/barnehage.
4. Bebygd areal inkl. garasjer skal ligge mellom 25% - 35 % av tomtas areal.
5. Maksimalt 3 etg. bygninger.
6. Takvinkel skal ligge mellom 23° og 40°.

§ 8

Område for industri (I1 - I3)

1. Område I1 - I2 skal benyttes til lett industri som kan aksepteres i et boligområde med hensyn til støy, støv og lukt.
   - Utearealet skal ikke benyttes til lagring.

2. Område I3 kan benyttes til noe tyngre industri slik som betongvarefabrikk.

- Bygningsrådet kan kreve at tomta skjermes med gjerde og/eller beplantes slik at innsyn reduseres.

3. Maks. 2 etg. bygninger.
4. Maksimal høyde på bygninger begrenses av plan- og bygningsloven.
5. Takvinkel for område I1 skal ligge mellom 40° og 45°.
   - Takvinkel for område I2 skal ligge mellom 30° og 40°.
   - Takvinkel for område I3 skal ligge mellom 22° og 27°.
6. Bebygd areal skal ligge mellom 15% - 30% av tomtas areal.
7. Før det tillates fradeling eller utbygging innenfor område I 3 må det framlegges geotekniske undersøkelser som bekrefter at eiendommen kan benyttes til et slikt formål.

§ 9

Friområder (L1 - L5) og F1

1. Områdene skal benyttes som parker og lekeplasser som vist o planen.
2. Bygninger tillates ikke oppført i friområde. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder bygninger som hører naturlig med, og ikke hindrer bruken av friområde.

§ 10

Trafikkområder

1. I områdene skal anlegges kjøreveg, fortau og gang/sykkelsti som vist på planen.
2. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplanen for boligområde NB1 må det sikres en god gang- og sykkelforbindelse fra krysset ved Brynhildsveg 12 og fram til Borge skole.
3. Hovedveger som er vist med støyskjerming skal ikke åpnes for trafikk før støyskjerming i samsvar med reguleringsplanen og disse bestemmelser er utført.
4. Ny vegstrekning kan ikke åpnes for trafikk forbi Augestadvegen 7 og 9 før boligene her har fått en tilfredsstillende fasadeisolering i samsvar med gjeldende bestemmelser.
5. Vegstrekningen fra rundkjøring ved Slottsbrua til krysset med Liane ved Bragesveg bør det fortrinnsvis bygges støyvoll.
   Det kan også være en god løsning å kombinere voll og støyskjerm.
6. Busker og trær innenfor de angitte siktsoner må fjernes og holdes nede. Eventuelt terreng innenfor de nevnte siktsoner må skjæres ned i nivå 0,5 m over vegbanen.
7. Plassering av støyskjermer som vist inne på tomtene i Augestadvg. 1, 7 og 9 kan justeres noe etter beboernes ønsker.

§ 10

Fareområder

1. Høyspentlinje

- Begrunnelsen for reguleringsformålet er eksisterende høyspentlinje.
- Skitraseen som går i området, kan opprettholdes.
- Bebyggelse i fareområde tillates ikke. Unntak fra dette er bygninger som kraftselskapet selv måtte ønske å oppføre på område O4.

§ 12

Fellesbestemmelser

1. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold i strid med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.
2. Unntak fra reguleringsplanen kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor ramma av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

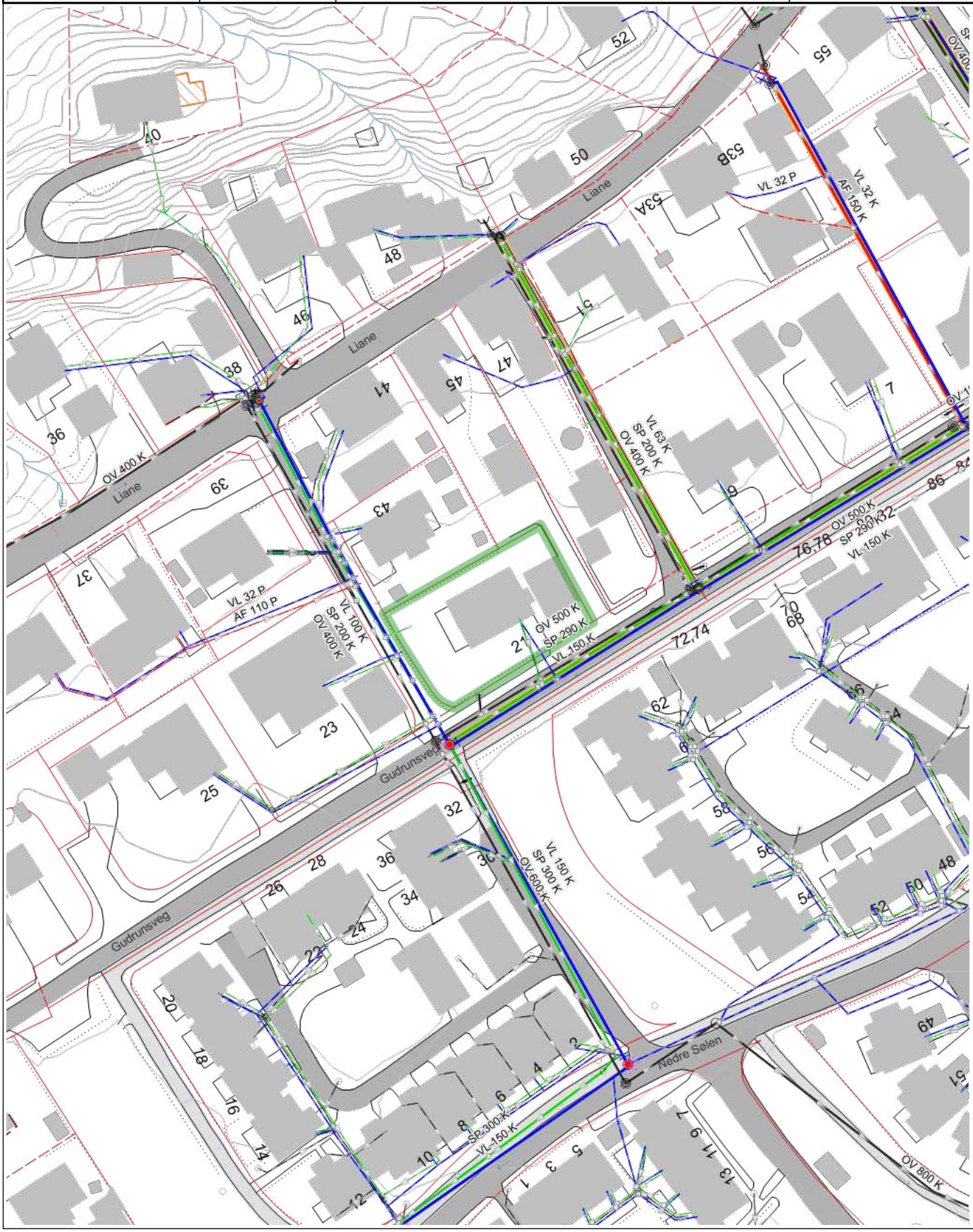
Egengodkjent 28.01.93

Porsgrunn kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 376	Bnr: 326	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gudrunsveg 21 3913 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Høydekurve Porsgrunn
- Høydekurve Skien
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Andre bygg grå
- Forsenkningskurve Porsgrunn
- Høydekurve 5m Skien
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Bygning tiltak - areal
- Elv og bekk
- Privatveg gatenavn.
- Takoverbygg grå
- Høydekurve 5m Porsgrunn
- Hekk
- Teiggrense generert
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Gang- og sykkelveg
- Kanal og grøft

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

Kvikkleire - risiko

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

Vegstatuskart

Kommune: Porsgrunn
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 376/326/0/0
Adresse: Gudrunsveg 21, 3913 PORSGRUNN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22/04/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Gudrunsveg 21

Nabolaget Liane - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borge skole (1-10 kl.) 312 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	7 min 2.8 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8... 91 elever, 6 klasser	21 min 1.9 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	21 min 1.9 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	6 min 2.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge McDonald's Porsgrunn	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandbakken Totalt 8 ulike linjer	10 min 0.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	21 min 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min

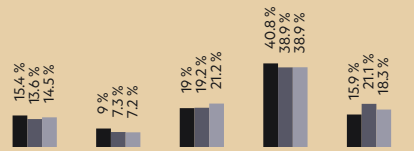
BARNEHAGER

Spire & Gro Liane barnehage (1-5 år... 56 barn	5 min 0.4 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 100 barn	6 min 0.6 km
Hovenga barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Hovenga	9 min
Rema 1000 Hovenga	10 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Borge skole	3 min
Bratsbergvegen ballplass	13 min
SATS Express Porsgrunn	5 min
Sats Ekspress Porsgrunn	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

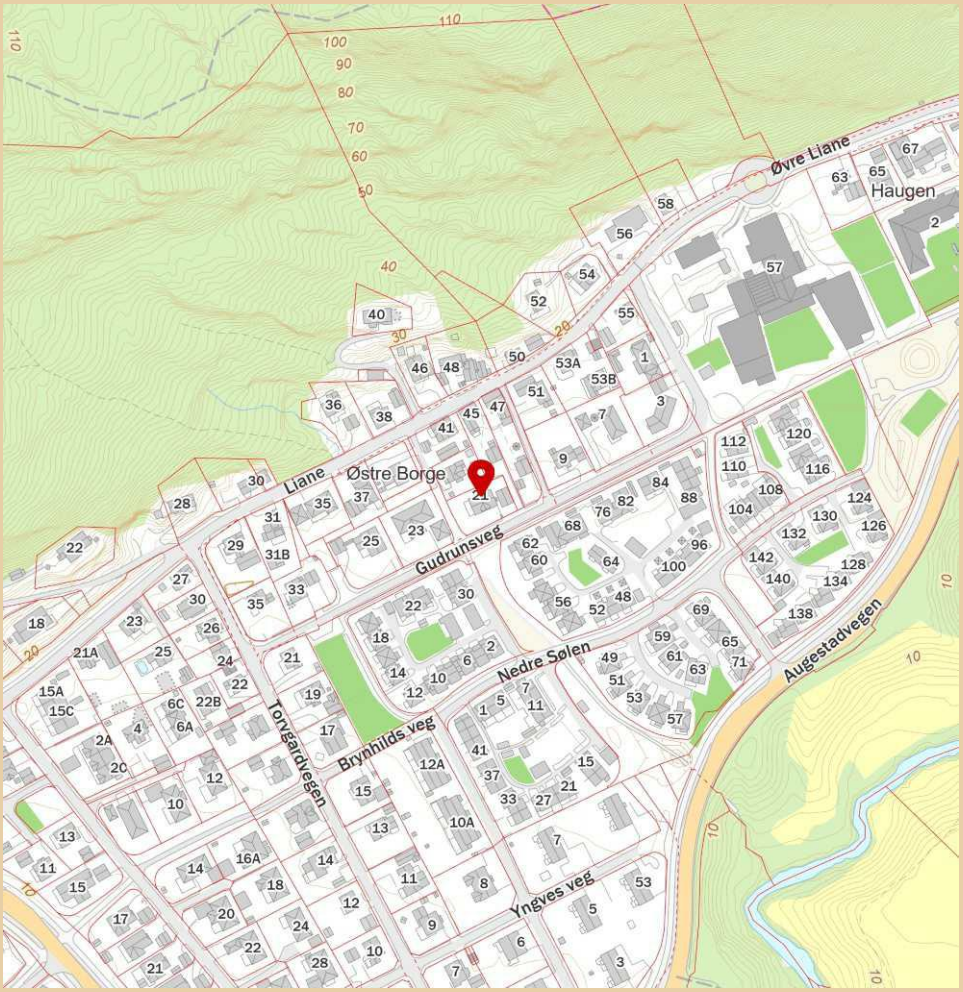
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gudrunsveg 21, 3913 Porsgrunn
Gnr. 376, Bnr. 326, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250080

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Fredrik Rønning Svele

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 901 55 080

E-post: fredrik.ronning.svele@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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