PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

ELVESLETTA 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

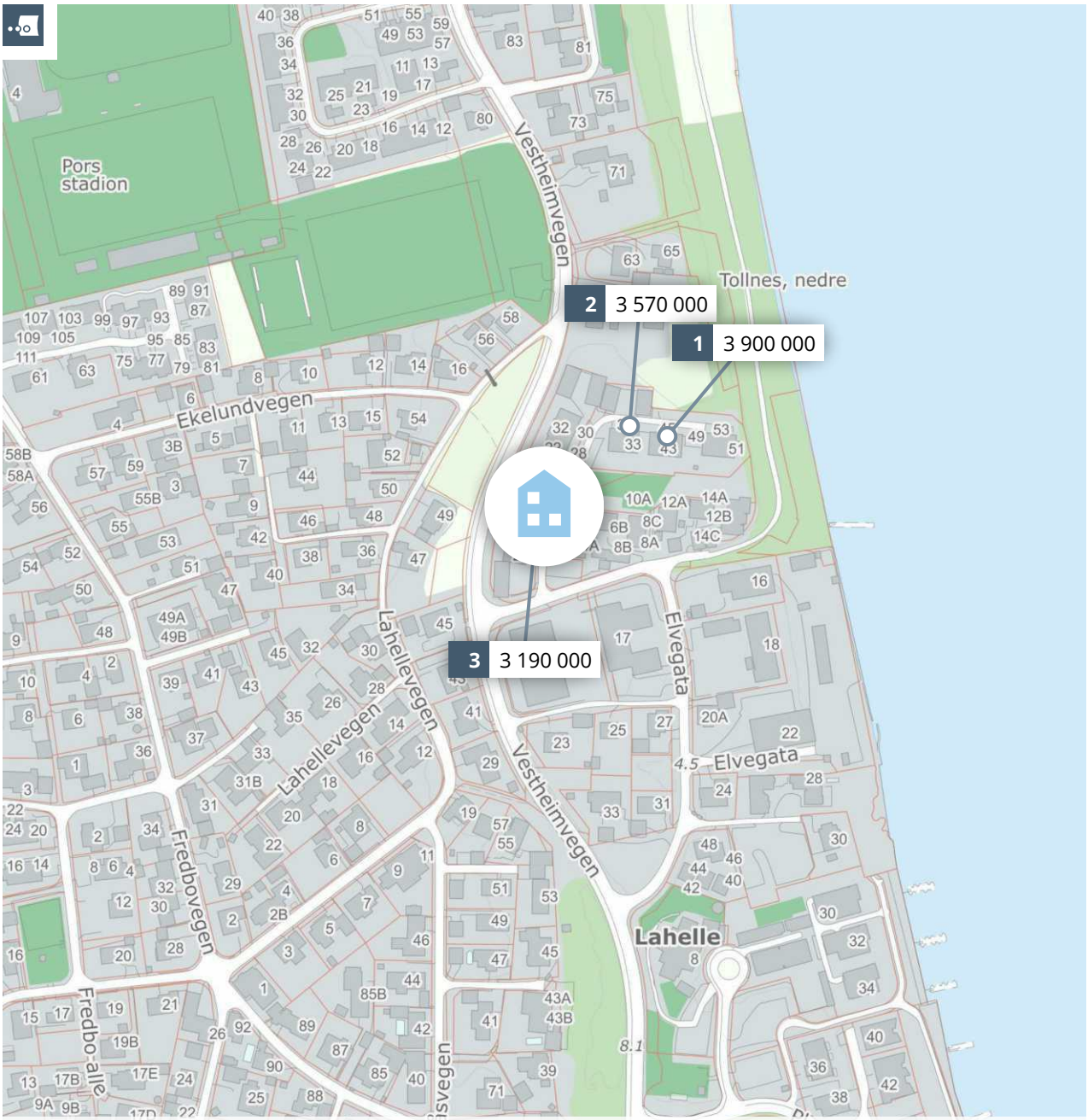
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ELVESLETTA 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 13.01.2026

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: Ingrid Apesland Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elvesletta 18, 3919 PORSGRUNN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 121 BNR 1924 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS LAHELLE

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	43 243
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elvesletta 43 85 m²	2013	1. etg	3 sov	25.04.2025	3 500 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**45 882**
2	Elvesletta 39 75 m²	2012	2. etg	2 sov	14.10.2025	3 290 000	**3 570 000**	0	3 570 000	**47 600**
3	Elvesletta 12 75 m²	2012	2. etg	2 sov	28.10.2024	2 990 000	**3 190 000**	0	3 190 000	**42 533**

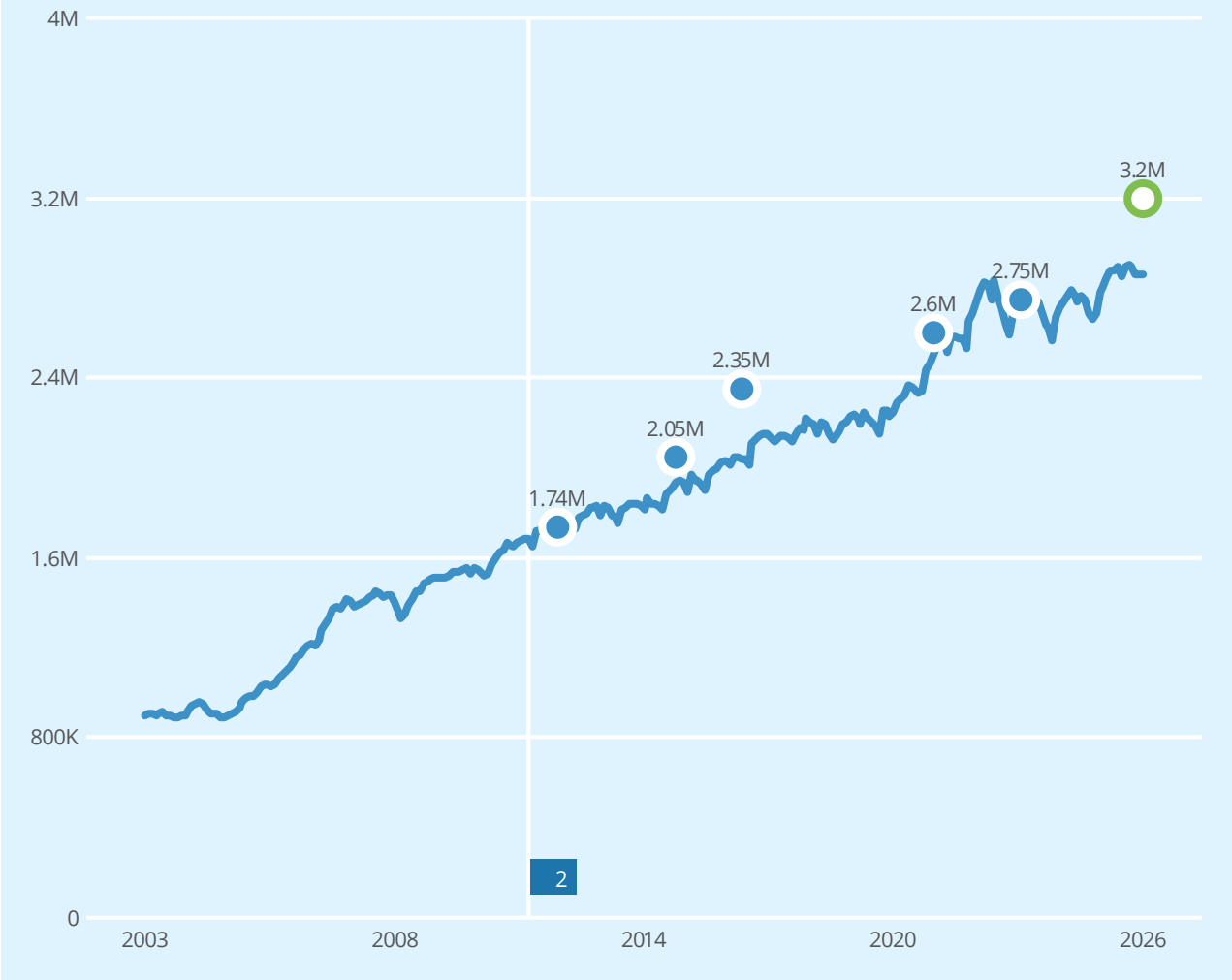
Leiligheten har en svært populær og barnevennlig beliggenhet på 'Vessia', et av Porsgrunns mest etterspurte områder. Det er to solrike verandaer som tilhører denne leiligheten, en veranda ved inngangsparti mot øst med nydelig morgensol samt solrik vestvendt veranda utenfor stuen, med kveldssol. Leiligheten fremstår som innbydende og delikat med gjennomgående god standard. Det er åpen løsning mellom kjøkken og spisestue/ stue som gir gode lysforhold. 2 gode soverom har begge plass til dobbeltseng. Garasje.

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 Andre småhus

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.03.2023	28.03.2023	28.04.2023	2 950 000	2 750 000	0	2 750 000	3
23.02.2021	09.03.2021	16.04.2021	2 600 000	2 600 000	0	2 600 000	
07.10.2016	07.10.2016	11.11.2016	2 350 000	2 350 000	-	2 350 000	
13.03.2015	01.04.2015	22.06.2015	2 090 000	2 050 000	0	2 050 000	
11.07.2012		11.07.2012	-	1 738 000	-	1 738 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt et godt stykke under prisantydning sist. Det har blitt solgt mange leiligheter i etterkant som gir en mye høyere sammenlignbar verdi.

Leiligheter til salgs i LAHELLE grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

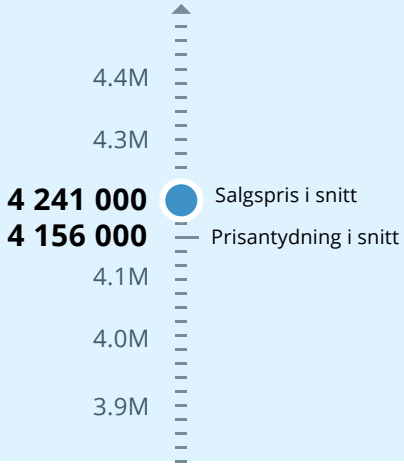


Annonsene har i snitt ligget ute i

97
dager

Leiligheter solgt i LAHELLE grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

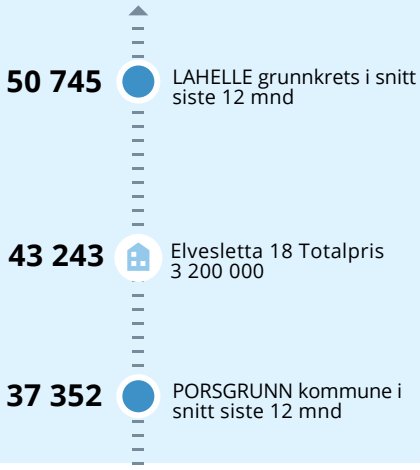


Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Elvesletta 18 , 3919 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 121, bnr. 1924, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3379 **Eiendomsverdi ref nr:** LX1895

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 kar 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.

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

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligbygning oppført i 2012 og inneholder entré, bad, vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken. Det er veranda og garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbillader.
Boligen fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert råteskader og lav rekkverkshøyde på ca. 90 cm ved inngangspartiet. På verandaen er det registrert værslitasje på rekkverket.
Bad og vaskerom er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommenes utførelse. På badet er membranløsningen ved sluket ukjent.
Tekniske installasjoner er hovedsakelig fra 2012 og fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Samlet vurdering: Leiligheten fremstår i normalt vedlikeholdt stand. Det må påregnes utbedring av rekkverk og nærmere undersøkelser av sluk- og membranløsningen på badet.
TG3 – Inngangsparti: Det er registrert råteskader i rekkverket og lav rekkverkshøyde på ca. 90 cm. Utbedring er nødvendig av hensyn til personsikkerheten.
TG2 – Veranda: Det er registrert værslitasje på rekkverket og lav rekkverkshøyde på ca. 90 cm. Vedlikehold og utbedring anbefales.
TG2 – Bad: Membranløsningen ved sluket er ukjent, og det er registrert sprekkdannelser i materialet rundt sluket. Nærmere undersøkelser anbefales.
TG2 – Dokumentasjon våtrom: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av bad og vaskerom. Dette medfører usikkerhet omkring skjulte konstruksjoner og tettesjikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

Gå til side

Bygningen er oppført i 2012 med saltak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler i tre, undertak av duk og kaldtloft. Synlige og tilgjengelige deler er kontrollert uten at det er registrert vesentlige skader eller avvik.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med utvendig liggende, malt bordkledning. Vinduer har malte trekarmer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør og balkongdør er utført i malt treverk. Bygningsdelene er hovedsakelig fra byggeåret og fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Leiligheten har veranda i 2. etasje med terrassebord og rekkverk i tre. Det er registrert værslitasje og avflassing av maling på rekkverket, samt rekkverkshøyde på ca. 90 cm. Forholdene er vurdert til TG2.
Inngangspartiet har adkomst via utvendig trapp og svalgang i trekonstruksjon. Det er registrert råteskader i deler av rekkverket og rekkverkshøyde på ca. 90 cm. Forholdene er vurdert til TG3 på grunn av redusert personsikkerhet og behov for utbedring.
Utvendige trapper fremstår ellers med normal vær- og bruksslitasje og er vurdert til TG1.
Skjulte konstruksjoner, innfestinger og øvrige utilgjengelige bygningsdeler er ikke kontrollert.

INNVENDIG

Gå til side

Leiligheten har gulvoverflater av parkett, vegger hovedsakelig med malte panelplater og himlinger med malte himlingsplater. Enkelte veggflater har dekorativ spilekledning fra 2024. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, uten registrerte vesentlige avvik.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag fra 2012. Ved lasermåling i stue og kjøkken ble det registrert mindre høydeavvik, vurdert som normale for konstruksjonen.
Leiligheten ligger i 2. etasje uten direkte kontakt med grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger.
Boligen har elementpipe og vedovn i stuen. Det er opplyst om feiing i 2025. Det ble ikke registrert synlige vesentlige avvik ved pipe og ildsted.
Innvendige dører er formpressede og malte, hovedsakelig fra byggeåret. Dørene fremstår med normal bruksslitasje.
Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Samlet vurdering: Innvendige bygningsdeler fremstår i hovedsak i normal teknisk stand, vurdert ut fra bygningens alder. Skjulte og utilgjengelige konstruksjoner er ikke kontrollert.

VÅTROM

Gå til side

Bad: Badet er fra 2012 og har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på ca. 30 mm. Rommet har dusjkabinett, servantinnredning, toalett og balansert ventilasjon. Membranløsningen og tilslutningen mot sluket er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Forholdet er vurdert til TG2.
Vaskerom: Vaskerommet er fra 2012 og har malte veggplater og våtromsvinyl på gulvet. Det er målt fall mot sluk på ca. 15 mm, med ytterligere 15 mm nedsenking i sluksonen og oppkant ved terskel på ca. 40 mm. Rommet har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap og balansert ventilasjon. Synlige overflater og slukløsning fremstår uten vesentlige avvik.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommene. Hulltaking er ikke utført på grunn av rommenes plassering mot hverandre og tilstøtende naboleilighet.
Samlet vurdering: Våtrommene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det knytter seg usikkerhet til skjulte konstruksjoner og særlig membranløsningen ved sluket på badet.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er fra bygningens oppføringsår 2012.
Kjøkkeninnredningen er montert i vinkelløsning med over- og underskap, skuffer og benkeplater.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i rustfritt stål og komfyrvakt.
Gulvet har parkett, veggene er kledd med malte panelplater, og himlingen har malte himlingsplater med innfelte downlights.
Synlige og tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen, benkeplater, oppvaskkum og tilkoblinger er visuelt kontrollert ved befaringen.
Kjøkkeninnredningen fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert tydelige tegn til omfattende fuktskader, større deformasjoner eller andre vesentlige skader på de synlige delene.
Skjulte rørføringer og områder bak fastmontert innredning og hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Leiligheten har vannledninger av plast (Uponor rør-i-rør) med fordelerskap på vaskerommet. Innvendige avløpsrør er hovedsakelig

Beskrivelse av eiendommen

av plast. Installasjonene er fra 2012 og fremstår uten registrerte vesentlige avvik.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Komfovent Domekt. Det er opplyst om service i 2022 og filterskift i 2025. Ventilasjonsaggregatet er plassert på vaskerommet.
Varmtvannsberederen er fra Oso Hotwater, har kapasitet på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet med sluk i gulvet.
Det elektriske anlegget er fra 2012 og har automatsikringer, jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern. Det er ikke registrert synlige vesentlige avvik ved den begrensede kontrollen.
Leiligheten har vedovn tilkoblet elementpipe og adkomst via utvendig svalgang og trapp. Branntekniske forhold er kun visuelt vurdert, og skjulte brannskillende konstruksjoner er ikke kontrollert.
Det er montert elbillader i garasjen. Dokumentasjon på installasjonen er ikke fremlagt.
Samlet vurdering: De tekniske installasjonene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det må påregnes normalt vedlikehold og fremtidig utskifting av tekniske komponenter.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

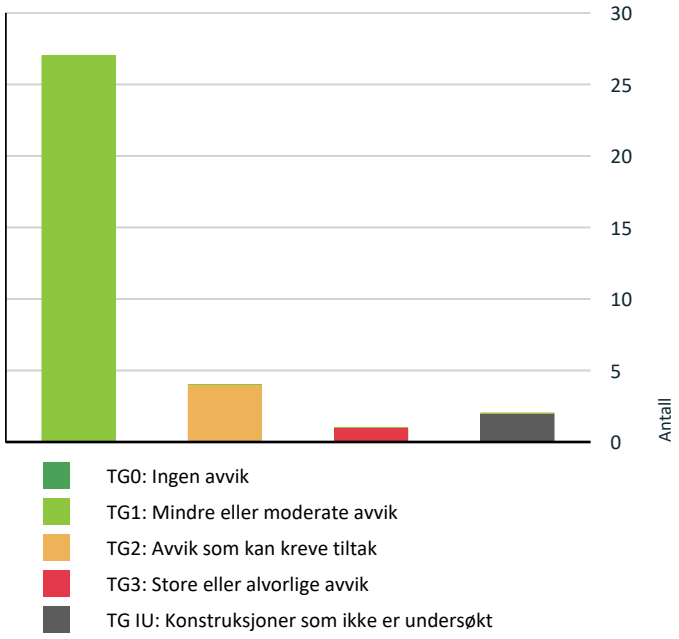
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

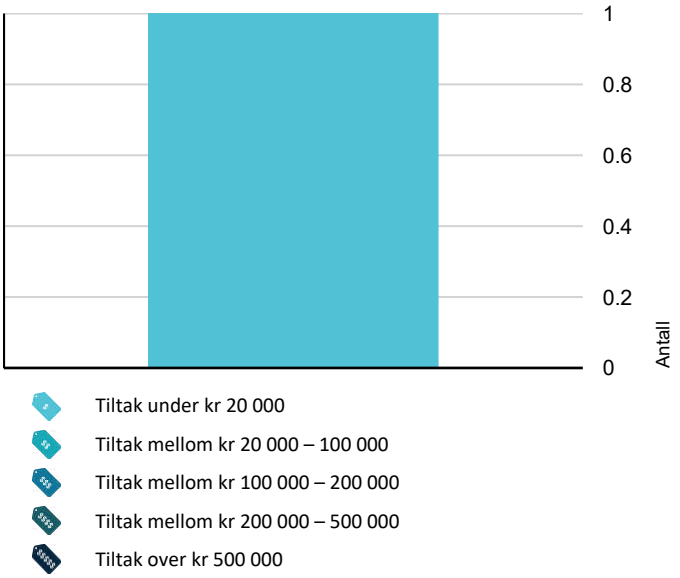
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

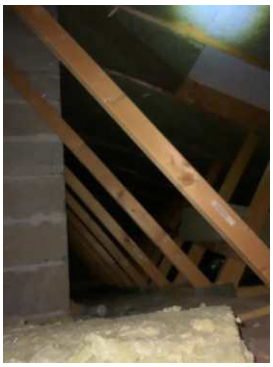
Beskrivelse
Taket er utført som saltak og tekket med betongtakstein fra bygningens oppføringsår 2012.
Taktekking og synlige detaljer er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelige områder rundt bygningen.
Taksteinene fremstår i hovedsak med jevn overflate og uten synlige tegn til større forskyvninger, skader eller manglende takstein.
Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Undertak, lekter, innfestinger og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak med takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler i tre. Undertaket består av duk.
Det er etablert kaldtloft over boligens øverste etasje. Loftet har isolasjon mot underliggende oppvarmede rom.
Takkonstruksjonen er fra bygningens oppføringsår 2012.
Synlige og tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, herunder takstoler, undertak og øvrige trekonstruksjoner, er visuelt kontrollert fra tilgjengelig område på kaldtloftet.
Det ble ikke registrert tydelige tegn til større deformasjoner, konstruksjonssvikt eller omfattende fuktskader på de synlige delene av takkonstruksjonen.
Deler av takkonstruksjonen og undertaket har begrenset tilgjengelighet, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre fra bygningens oppføringsår 2012, med utvendig liggende, malt bordkledning.
Fasadene har malte vindusomramminger, hjørnebord og øvrige utvendige detaljer i tre. Det er etablert takutstikk med gesimskasser.
Synlige og tilgjengelige deler av ytterveggene er visuelt kontrollert fra bakkenivå og fra tilgjengelige områder rundt bygningen.
Utvendig bordkledning fremstår i hovedsak med jevn overflatebehandling og normal vær- og bruksslitasje.
Det ble ikke registrert tydelige tegn til omfattende råteskader, større deformasjoner eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Bindingsverk, isolasjon, vindsperre, luftespalte og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra bygningens oppføringsår 2012.
Vinduene har hvitmalte karmer og rammer i tre, og enkelte vinduer er utført med åpningsbare rammer og gjennomgående sprosser.
Synlige og tilgjengelige deler av vinduene, herunder glass, karmer, rammer, beslag og utvendige omramminger, er visuelt kontrollert ved befaringen.
Vinduene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert tydelige tegn til omfattende råteskader, knuste glass eller andre vesentlige skader på de synlige delene.
Skjulte innfestinger, tettesjikt og tilslutninger mellom vinduer og veggkonstruksjon er ikke kontrollert.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør i tre og malt balkongdør i tre med isolerglass. Dørene er fra bygningens oppføringsår 2012.
Hovedytterdøren gir adkomst til leiligheten fra utvendig svalgang, mens balkongdøren gir adkomst til balkong.
Synlige og tilgjengelige deler av dørene, herunder dørblad, karmer, terskler, beslag og overflatebehandling, er visuelt kontrollert ved befaringen.
Dørene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert tydelige tegn til omfattende fuktskader, deformasjoner eller andre vesentlige skader på de synlige delene.
Skjulte innfestinger og tetting mellom dørkarmer og tilstøtende veggkonstruksjoner er ikke kontrollert.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har veranda i 2. etasje med adkomst fra stue via balkongdør.
Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord i tre og malt rekkverk av tre med stående spiler. Det er etablert levegg mot tilstøtende areal.
Verandaen er fra bygningens oppføringsår 2012.
Synlige og tilgjengelige deler av verandaen, herunder terrassebord, rekkverk, levegg og øvrige trekonstruksjoner, er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er registrert stedvis slitasje og avflassing av maling på rekkverkets håndløper. Øvrige synlige overflater fremstår med normal vær- og bruksslitasje.
Bærende konstruksjoner, innfestinger mot bygningen og øvrige skjulte konstruksjonsdeler er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje og avflassing av overflatebehandlingen på rekkverkets håndløper.
Mangelfull overflatebehandling kan over tid føre til økt fuktopptak i treverket og utvikling av råteskader dersom forholdet ikke utbedres.
Det er ikke registrert tydelige tegn til omfattende råteskader eller vesentlige deformasjoner på de synlige delene av verandaen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales vedlikehold av rekkverket, herunder rengjøring, fjerning av løs maling, nødvendig forbehandling og ny overflatebehandling.
Terrassebord og øvrige trekonstruksjoner bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense fuktbelastning og risiko for råteskader.
Rekkverkets høyde, åpninger og innfestinger bør kontrolleres dersom dette ikke allerede er dokumentert.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av mangelfull rekkverkshøyde og behov for vedlikehold av overflatebehandlingen.





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

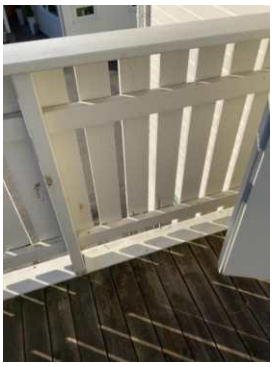
Leiligheten har inngangsparti i 2. etasje med adkomst via utvendig trapp og svalgang.
Inngangspartiet er utført i trekonstruksjon med terrassebord i tre og malt rekkverk med stående spiler.
Konstruksjonen er fra bygningens oppføringsår 2012.
Synlige og tilgjengelige deler av inngangspartiet, herunder gulvbord, rekkverk og øvrige trekonstruksjoner, er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er registrert værslitasje på terrassebordene og råteskader i deler av rekkverket. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Bærende konstruksjoner og skjulte innfestinger er ikke kontrollert.

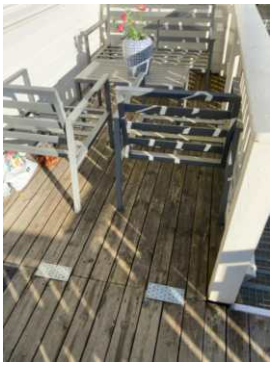
Vurdering av avvik:
• Det er registrert råteskader i deler av rekkverket ved inngangspartiet.
Råteskader kan redusere rekkverkets styrke og stabilitet og dermed medføre fare for personskade.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Dette er lavere enn minimumskravet på 1,0 meter som normalt gjelder for rekkverk ved nivåforskjeller inntil 10 meter etter TEK10.
Terrassebordene har stedvis værslitasje og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede deler av rekkverket må skiftes ut. Rekkverkets innfestinger og stabilitet må kontrolleres, og rekkverket må sikres slik at det har tilfredsstillende bæreevne.
Rekkverket anbefales forhøyet til minimum 1,0 meter, forutsatt at nivåforskjellen er inntil 10 meter.
Terrassebordene bør rengjøres og overflatebehandles etter behov.
Det anbefales at utbedring av rekkverket prioriteres av hensyn til personsikkerheten.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av registrerte råteskader i rekkverket, kombinert med for lav rekkverkshøyde. Forholdene vurderes å medføre vesentlig redusert personsikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Bygningen har utvendige trapper i trekonstruksjon som gir adkomst til leiligheten i 2. etasje via svalgang/inngangsparti.
Trappene er utført med trinn, vanger og rekkverk i malt treverk.
Konstruksjonene er fra bygningens oppføringsår 2012.
Synlige og tilgjengelige deler av trappene, herunder trinn, vanger, rekkverk og øvrige trekonstruksjoner, er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er registrert generell vær- og bruksslitasje på utvendige trekonstruksjoner. Det er også registrert råteskader i rekkverk ved tilhørende inngangsparti.
Trappenes skjulte innfestinger, fundamentering og bærende konstruksjonsdeler er ikke kontrollert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har gulvoverflater av parkett fra bygningens oppføringsår 2012.
Parkettgulvet fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Overflatene har et jevnt og helhetlig preg, og det er ikke registrert tydelige tegn til større skader, omfattende slitasje eller vesentlige deformasjoner ved den visuelle kontrollen.
Synlige og tilgjengelige deler av gulvoverflatene er visuelt kontrollert ved befaringen.
Områder under fast innredning, møbler og øvrige tildekkede flater er ikke kontrollert.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige veggoverflater hovedsakelig kledd med malte panelplater. Enkelte veggflater har dekorativ spilekledning 2024.
Himlingene er utført med malte himlingsplater, med stedvis innfelte downlights.
Overflatene er hovedsakelig fra bygningens oppføringsår 2012, med enkelte senere overflateoppgraderinger.
Synlige og tilgjengelige deler av vegger og himlinger er visuelt kontrollert ved befaringen.
Overflatene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje.
Det er ikke registrert tydelige tegn til omfattende skader, større deformasjoner eller andre vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen.
Områder bak fast innredning, møbler og øvrige tildekkede flater er ikke kontrollert.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag fra bygningens oppføringsår 2012.
Leiligheten ligger i 2. etasje, med underliggende boenhet.
Gulvoverflatene er hovedsakelig utført med parkett.
Det er foretatt kontroll av gulvets planhet ved hjelp av laser i stue og kjøkken.
Ved måling ble det registrert mindre høydeavvik i gulvkonstruksjonen. Avvikene vurderes som begrensede og innenfor det som normalt kan forventes for denne typen konstruksjon.
Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert ved befaringen.
Selve trebjelkelaget, innfestinger og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.



Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligbygning oppført i 2012.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonsikringstiltak i bygningen.
Leiligheten har ikke direkte kontakt med grunnen. Radon trenger normalt inn i bygninger fra grunnen gjennom utettheter i konstruksjoner mot terreng.
Risikoen for forhøyede radonkonsentrasjoner vurderes generelt som lavere i leiligheter i 2. etasje enn i boliger med direkte kontakt med grunnen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn plassert i stuen. Pipe og ildsted er fra bygningens oppføringsår 2012.
Det er opplyst at feiing ble utført i 2025.
Synlige og tilgjengelige deler av pipe og ildsted er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige skader eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet.
Innvendige røykløp, skjulte pipedeler og gjennomføringer i konstruksjoner er ikke kontrollert.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har formpressede innerdører med malte, glatte overflater og tilhørende karmer og gerikter i treverk.
Dørene er fra bygningens oppføringsår 2012.
Synlige og tilgjengelige deler av dørene, herunder dørblad, karmer, hengsler og beslag, er visuelt kontrollert ved befaringen.
Dørene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige vesentlige skader eller avvik ved kontrolltidspunktet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.
Synlige og tilgjengelige områder er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det ble ikke registrert spor etter skadedyr, herunder gnagere, maur eller andre skadegjørende insekter. Det ble heller ikke observert tegn til aktivitet fra fuktkrevende insekter, som sølvkre eller skjeggkre.
Skjulte konstruksjoner, hulrom og områder bak fast innredning er ikke kontrollert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra bygningens oppføringsår 2012 og vurderes etter Teknisk forskrift 2010 (TEK10), som var gjeldende byggeforskrift på oppføringstidspunktet.
Badet har flislagte vegger og gulv og er innredet med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og skuffer, speil og toalett.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutninger, rørarbeider eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Badets synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert ved befaringen. Skjulte konstruksjoner og tettesjikt er ikke kontrollert.
Våtrommet har vært i bruk siden 2012, og det må påregnes normal alders- og bruksslitasje.



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er fra bygningens oppføringsår 2012 og er oppført etter Teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Det foreligger dermed ikke dokumentasjon som verifiserer utførelse av membran/tettesjikt, sluktilslutninger, rørarbeider eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Det er heller ikke fremlagt bilder fra byggeperioden, kontrollerklæringer eller annen dokumentasjon som beskriver våtrommets oppbygging og utførelse.
Vurderingen bygger derfor på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

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.

• Det anbefales å undersøke om dokumentasjon kan fremskaffes fra utbygger, entreprenør eller sameiet.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må våtrommets skjulte konstruksjoner vurderes med tilhørende usikkerhet.
Det er ikke grunnlag for å anbefale utbedring av våtrommet alene som følge av manglende dokumentasjon.

Tilstandsgrad 2 vurderes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på våtrommets skjulte utførelse. Endelig tilstandsgrad må fastsettes etter gjeldende vurderingskriterier i NS 3600.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og himling utført med malte himlingsplater.
Badet er fra bygningens oppføringsår 2012 og er utført etter Teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Synlige og tilgjengelige deler av vegg- og himlingsoverflatene er visuelt kontrollert ved befaringen.
Overflatene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje.
Det er ikke registrert tydelige tegn til løse fliser, større riss, omfattende skader eller andre vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt eller øvrige skjulte konstruksjoner bak flislagte overflater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler fra bygningens oppføringsår 2012.
Det er målt fall mot sluk på ca. 30 mm ved kontroll med laser.
Gulvoverflatene er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder. Flisene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje.
Det er ikke registrert tydelige tegn til løse fliser, større riss, skader eller andre vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gulvets oppbygging, membran/tettesjikt eller øvrige skjulte konstruksjoner.



ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er fra bygningens oppføringsår 2012 og er utført etter Teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Gulvet har flislagt overflate og sluk med synlige detaljer i rustfritt stål.
Membranløsningen på gulv og vegger er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver type membran, utførelse eller tilslutning mellom membran og sluk.
Ved visuell kontroll av sluket kunne membran og eventuell klemring eller annen tetting mot sluket ikke identifiseres.
Det er oppgitt en høydeforskjell på ca. 130 mm fra toppen av sluket til antatt membrannivå ved dørterskelen. Membranens faktiske nivå er ikke verifisert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å kontrollere eller verifisere membranens utførelse og tilslutning mot sluket.
Det er registrert sprekkdannelser i synlig materiale rundt slukinnsatsen.
Det er ikke avklart om sprekkene gjelder påstøp eller andre deler av konstruksjonen.
Manglende dokumentasjon og ukjent membranløsning medfører usikkerhet om våtrommets tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av slukområdet for å avklare membranløsningen og tilslutningen mot sluket.
Mangelfull tetting kan medføre fuktinntrenging og skader i underliggende konstruksjoner.
Det er ikke påvist lekkasje eller dokumentert funksjonssvikt ved befaringen.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ukjent membranløsning, manglende dokumentasjon på sluktilslutningen og registrerte sprekkdannelser i materialet rundt sluket.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med nedfelt servant i benkeplate, underskap med skuffer, speil, gulvstående toalett og dusjkabinett.
Sanitærutstyr og innredning er hovedsakelig fra bygningens oppføringsår 2012.
Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning, armaturer og tilkoblinger er visuelt kontrollert ved befaringen.
Innredningen og sanitærutstyret fremstår i hovedsak med normal alders - og bruksslitasje.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer, vesentlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet.
Skjulte rørføringer og tilkoblinger bak eller under fast innredning er ikke kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har balansert ventilasjon fra bygningens oppføringsår 2012.
Ventilasjonen er tilknyttet bygningens ventilasjonsanlegg, med mekanisk avtrekk fra badet og tilførsel av erstatningsluft via tilstøtende rom.
Synlige og tilgjengelige deler av ventilasjonsinstallasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen.
Ventilasjonsanleggets kanalføringer, luftmengder og øvrige skjulte installasjoner er ikke kontrollert eller målt.



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Badet ligger vegg i vegg med vaskerommet, mens øvrige tilstøtende vegger grenser mot naboleilighet.
Hulltaking er ikke utført, da det ikke foreligger egnede eller tilgjengelige veggflater for kontroll fra tilstøtende rom innenfor egen boenhet.
Det er derfor ikke foretatt fuktmåling i skjulte konstruksjoner bak våtrommets overflater.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra bygningens oppføringsår 2012 og vurderes etter Teknisk forskrift 2010 (TEK10), som var gjeldende byggeforskrift på oppføringstidspunktet.
Vaskerommet har vegger med malte panelplater og gulv med våtromsbelegg. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmtvannsbereder og fordelerskap for vanninstallasjoner.
Det er etablert sluk i gulvet.
Synlige og tilgjengelige deler av vaskerommet er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder gulvets tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Vaskerommet har vært i bruk siden bygningens oppføring og fremstår med normal alders- og bruksslitasje.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er fra bygningens oppføringsår 2012 og er utført etter Teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Det foreligger dermed ikke dokumentasjon som verifiserer utførelsen av membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Det er heller ikke fremlagt bilder fra byggeperioden, kontrollerklæringer eller annen dokumentasjon som beskriver våtrommets oppbygging og utførelse.
Vurderingen bygger derfor på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.

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.

Tilstandsgrad 2 vurderes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på våtrommets skjulte utførelse. Endelig tilstandsgrad må vurderes etter gjeldende kriterier i NS 3600.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har vegger med malte plater og himling utført med malte himlingsplater.
Overflatene er fra bygningens oppføringsår 2012 og vurderes etter Teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Synlige og tilgjengelige deler av vegg- og himlingsoverflatene er visuelt kontrollert ved befaringen.
Overflatene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje.
Det er ikke registrert tydelige tegn til omfattende fuktskader, større deformasjoner eller andre vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell fuktsikring av veggene eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Områder bak vaskemaskin, varmtvannsbereder og fastmonterte installasjoner er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har gulv med vinylbelegg fra bygningens oppføringsår 2012. Det er ikke etablert varmekabler eller annen fast varmekilde i rommet.
Det er målt fall mot sluk på ca. 15 mm fra øvrige deler av gulvet. I tillegg er det etablert en nedsenket sluksone med ytterligere ca. 15 mm høydeforskjell mot sluket.
Samlet høydeforskjell mot sluk er dermed ca. 30 mm fra målt utgangspunkt.
Gulvbelegget fungerer som overflate og vanntett sjikt, forutsatt korrekt utførelse av skjøter og tilslutninger.
Synlige og tilgjengelige deler av gulvet er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert tydelige tegn til større skader, rifter eller andre vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gulvbeleggets utførelse eller tilslutning mot sluk og tilstøtende konstruksjoner.





ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har våtromsvinyl fra bygningens oppføringsår 2012. Gulvbelegget fungerer som vanntett sjikt og har synlige sveiseskjøter.
Det er etablert sluk med detaljer i rustfritt stål og synlig klemring av plast.
Det er målt fall mot sluk på ca. 15 mm fra øvrige gulvflater, med ytterligere nedsenking på ca. 15 mm i sluksonen.
Gulvbelegget har en oppkant ved dørterskelen på ca. 40 mm.
Synlige og tilgjengelige deler av sluk, klemring og gulvbelegg er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige vesentlige skader eller avvik ved slukløsningen og gulvbeleggets tilslutninger.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet eller øvrige skjulte konstruksjoner.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder, fordelerskap for vanninstallasjoner og ventilasjonsanlegg fra komfort.
Rommet har vann- og avløpstilkobling for vaskemaskin.
Varmtvannsberederen er plassert på gulvet i tilknytning til sluk.
Det er montert fordelerskap for vannledninger på veggen.
Ventilasjonsanlegget er plassert i vaskerommet og betjener boligens ventilasjon.
Installasjonene er hovedsakelig fra bygningens oppføringsår 2012.
Synlige og tilgjengelige deler av sanitærinstallasjonene er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet.
Skjulte rørføringer, tilkoblinger og tekniske komponenter er ikke nærmere kontrollert.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har balansert ventilasjon fra bygningens oppføringsår 2012.
Ventilasjonen er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg fra Comforten, med mekanisk avtrekk fra vaskerommet og tilførsel av erstatningsluft via tilstøtende rom.
Synlige og tilgjengelige deler av ventilasjonsinstallasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige skader eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet.
Luftmengder, kanalføringer og øvrige skjulte deler av ventilasjonsanlegget er ikke kontrollert eller målt.



ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Vaskerommet ligger vegg i vegg med badet, mens øvrige tilstøtende vegger grenser mot naboleilighet eller har tekniske installasjoner som begrenser tilgjengeligheten.
Hulltaking er ikke utført, da det ikke er egnede og tilgjengelige veggflater for kontroll fra tilstøtende rom innenfor egen boenhet.
Det er derfor ikke foretatt fuktmåling i skjulte konstruksjoner bak våtrommets overflater.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader i de undersøkte områdene.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er fra bygningens oppføringsår 2012.
Kjøkkeninnredningen er montert i vinkelløsning med over- og underskap, skuffer og benkeplater.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i rustfritt stål og komfyrvakt.
Gulvet har parkett, veggene er kledd med malte panelplater, og himlingen har malte himlingsplater med innfelte downlights.
Synlige og tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen, benkeplater, oppvaskkum og tilkoblinger er visuelt kontrollert ved befaringen.
Kjøkkeninnredningen fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert tydelige tegn til omfattende fuktskader, større deformasjoner eller andre vesentlige skader på de synlige delene.
Skjulte rørføringer og områder bak fastmontert innredning og hvitevarer er ikke kontrollert.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

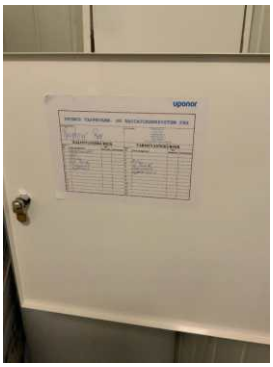


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er utført i plast som rør-i-rør-system fra bygningens oppføringsår 2012.
Det er installert rør-i-rør-system fra Uponor, med fordelerskap plassert på vaskerommet.
Fordelerskapet har fordelere for kaldt- og varmtvann, stoppekran og merkede rørkurser til de ulike tappestedene i leiligheten.
Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen, herunder fordelere, rørtilkoblinger og rørskap, er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer, vesentlige korrosjonsskader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet.
Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner er ikke kontrollert.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast fra bygningens oppføringsår 2012.
Under kjøkkenbenken er det synlig vannlås og avløpsrør i plast, med tilkoblinger fra oppvaskkum og oppvaskmaskin.
Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert tydelige tegn til lekkasjer, større skader eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet.
Skjulte avløpsrør, gjennomføringer i konstruksjoner og felles avløpsstammer i bygningen er ikke kontrollert.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra bygningens oppføringsår 2012.
Ventilasjonsaggregatet er av typen Komfovent Domekt og er plassert på vaskerommet. Anlegget har separat tilluft og avtrekk, med varmegjenvinning for å redusere varmetapet ved ventilasjon.
Det er opplyst at det ble utført service på ventilasjonsanlegget i 2022, og at ventilasjonsfiltrene sist ble skiftet i 2025.
Anlegget tilfører filtrert tilluft til oppholdsrom og soverom, mens brukt luft trekkes ut fra blant annet bad, vaskerom og kjøkken.
Synlige og tilgjengelige deler av ventilasjonsaggregatet og betjeningspanelet er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige skader eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet.
Luftmengder, varmegjenvinningsgrad, kanalføringer og øvrige skjulte installasjoner er ikke kontrollert eller målt.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra Oso Hotwater, plassert på vaskerommet.
Varmtvannsberederen antas å være fra bygningens oppføringsår 2012.
Berederen er plassert på gulv med våtromsbelegg og sluk i umiddelbar nærhet. Det er synlige vannrør og tilkoblinger ved berederen.
Synlige og tilgjengelige deler av varmtvannsberederen, herunder beholder, tilkoblinger og omkringliggende gulvareal, er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer, omfattende korrosjon eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet.
Berederens innvendige tilstand, elektriske komponenter og skjulte tilkoblinger er ikke kontrollert.



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

Leiligheten har elektrisk anlegg fra bygningens oppføringsår 2012.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbeskyttelse, overspenningsvern og digital strømmåler (AMS).
Sikringsskapet har kursfortegnelse fra Moratel Elektro AS, med merkede kurser for blant annet kjøkken, oppvaskmaskin, bad, vaskerom, ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder og øvrige rom.
Synlige og tilgjengelige deler av sikringsskapet og elektriske installasjoner er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, omfattende skader eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet.
Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet eller kontrollert med måleinstrumenter. Skjulte ledningsføringer, koblinger og øvrige elektriske installasjoner er ikke kontrollert.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligbygning oppført i 2012, og vurderes med utgangspunkt i branntekniske krav i Teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Leiligheten har vedovn tilkoblet elementpipe.
Branntekniske forhold omfatter blant annet røykvarsling, slokkeutstyr, rømningsmuligheter og brannskillende konstruksjoner mellom boenhetene.
Leiligheten har adkomst via utvendig svalgang og trapp til terreng.
Brannskillende konstruksjoner mellom boenhetene, gjennomføringer og øvrige skjulte branntekniske løsninger er ikke kontrollert.

TG 1 Andre installasjoner

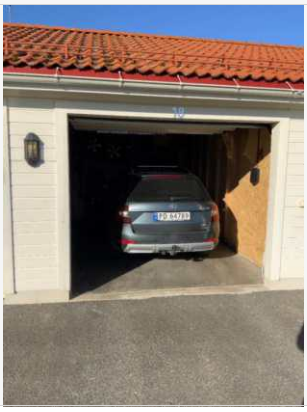
Beskrivelse

Det er montert elektrisk ladeanlegg for elbil i garasjen som disponeres av leiligheten i felles garasjeanlegg tilhørende sameiet.
Ladeinstallasjonen består av en veggmontert ladeenhet med tilhørende elektrisk kabelføring.
Synlige og tilgjengelige deler av ladeinstallasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjonstidspunkt, elektrisk utførelse eller samsvarserklæring for ladeanlegget.
Det er ikke registrert tydelige synlige skader på ladeenheten eller tilhørende kabelføring.
Ladeanlegget er ikke funksjonstestet, og elektriske tilkoblinger, sikringsforhold og øvrige skjulte installasjoner er ikke kontrollert.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Leiligheten disponerer garasje i felles garasjeanlegg tilhørende sameiet.
Garasjen har innvendige mål på ca. 6,8 x 3,15 meter, tilsvarende et gulvareal på ca. 21,4 m².
Garasjebygningen er oppført med trekonstruksjoner, utvendig liggende bordkledning og saltak tekket med takstein. Garasjen har leddport og støpt betonggulv.
Synlige og tilgjengelige deler av garasjen er visuelt kontrollert ved befaringen.
Garasjen fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige konstruksjonsskader ved den begrensede visuelle kontrollen.
Skjulte konstruksjoner, fundamentering og øvrige bygningsdeler er ikke nærmere undersøkt.

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

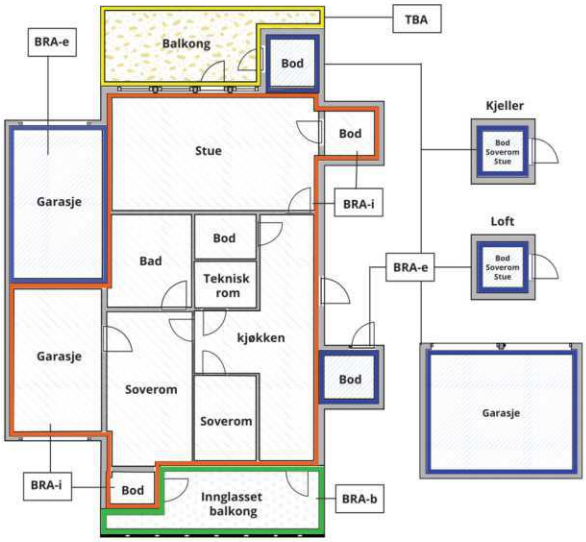
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74	21		95	19
SUM	**74**	**21**			**19**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bad, vaskerom, soverom 2, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	121	1924		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elvesletta 18

Hjemmelshaver
Henningsen Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Elvesletta 18, 3919 Porsgrunn, i et etablert boligområde med variert boligbebyggelse.
Området har nærhet til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Det er også tilgang til tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.
Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligbygning organisert som eierseksjonssameie, med tilhørende garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veinett via intern adkomstvei til boligområdet. Det er opparbeidet adkomst til felles garasjeanlegg og gangadkomst til boligen.
Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via utvendig trapp og svalgang.
Eier- og vedlikeholdsansvar for interne adkomstarealer må avklares gjennom sameiets vedtekter og eiendomsopplysninger.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Porsgrunn kommune.
Området er omfattet av kommunale arealplaner og reguleringsbestemmelser. Nøyaktig reguleringsformål og eventuelle hensynssoner for eiendommen er ikke verifisert.
Gjeldende reguleringsforhold, eventuelle planendringer og bestemmelser må kontrolleres mot Porsgrunn kommunes plankart og planregister.

Om tomten

Eiendommen ligger på en felles eiet tomt tilhørende sameiet.
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, plen, beplantning, interne gangveier og adkomstarealer. Det er etablert felles garasjeanlegg og parkeringsarealer.
Terrenget fremstår i hovedsak som relativt flatt og tilpasset bebyggelsen.
Utvendige fellesarealer og vedlikehold av disse ivaretas normalt av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter.
Tomtens areal og eksakte grenser er ikke kontrollert ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	14.10.2026	
3	15.10.2026	

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: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260178
Addresse	Elvesletta 18		
Postnr.	3919	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Erik Henningsen		

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?

04/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt Forsikring

Polise/avtalenr.:

PF1001

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

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

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

Ny terrasse m/levegg i regi av sameiet i 2025 grunnet lekkasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette arbeidet ble gjort i regi av sameiet, og all dokumentasjon på arbeidet besittes av styreleder.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

07.02.25: Reguleringsplan for Eikelund området, planID 134, er vedtatt endret etter enklere prosess

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.10.2026

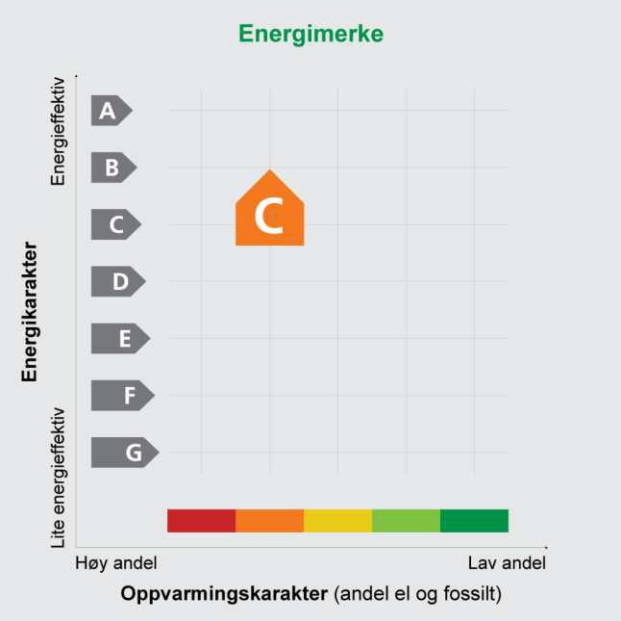
Signert av *Erik Henningsen*

Initialer selger:
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Elvesletta 18
Postnr	3919
Sted	Porsgrunn
Leilighetsnr.	
Gnr.	121
Bnr.	1924
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1228293
Dato	22.02.2021



Innmeldt av	Dag Stensrød

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Firemannsbolig	
Byggeår:	2012	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	75	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

REFERAT ÅRSMØTE I SAMEIET ELVESLETTA

Onsdag 10. juni 2026

Til stede: Jan Martin Hansen, Nina Hansen, Rune Bringsværd, Liv Olaug Hegdal, Signe Undrum og Sebastian Numme.

Åpning av årsmøtet:

Gjennomgang av innkalling og dagsorden, godkjent.

Årsberetning/regnskap:

Ble delt ut eksemplarer til alle. Alle punkter ble gjennomgått av styreleder med forklaring av innhold for alle utgifter og inntekter.

Felleskostnader:

Det ble vedtatt på styremøte og godkjent på årsmøtet en økning i felleskostnader til 2.750, - pr måned grunnet fremtidig vedlikehold av balkonger og generell prisøkning. I tillegg til denne summen er det er det enighet om 250,- som skal settes i et vedlikeholdsfond (fortrinnsvis ca.20år) som blir bestemt av banken. Det vil si at nye felleskostnader blir 3.000, - som betales 5-25 hver måned fra juli måned.

Ekstraordinær Innbetaling:

Grunnet større kostnader på balkong i nr 6/12 samt fremtidig umiddelbart vedlikehold er det besluttet at alle seksjonseiere skal betale inn et engangsbeløp på 5.000, - Dette skal betales innen 01.09.2026.

Løst og fast

Det ble besluttet å få til en dugnad til høsten. Innkalling kommer.
Det må nok en gang presiseres at seksjonseiere IKKE skal parkere på gjesteparkering. Disse er KUN til av/pålessing eller korte opphold. Husk at maling av rekkverk og generelt vedlikehold som vask er eget ansvar på utsiden av egen seksjon.

Valg av styremedlemmer

Liv Olaug fortsetter sitt engasjement som nestleder i 2 år til.
Erik ble valgt til nytt styremedlem for 2 år. Vi takker Signe for innsatsen som styremedlem.

Årsberetning 2025

Ikke skjedd veldig mye dette året, men verdt å nevne et par ting.

Vintervedlikehold:

Snøservice AS var uheldig og kolliderte med garasjeanlegget tilhørende 6-mannsbolig de rev også med seg en del plen. Dette ble tatt tak i og de ryddet opp etter seg.

Vedlikehold:

Vi har hatt en snekker gående for å åpne opp terrasser for at disse skal få luft. Slik kan vi forhåpentligvis forminske videre forråtningsprossess. Han har også satt på en del beslag på levegger for å spare disse for vær og vind.

Forsikring:

En beboer var uheldig og rygget inn i garasjeport i 6-mannsbolig. Dette ble løst via forsikringsselskapet til beboer og sameiet.

Regnskap for Sameiet Elvesletta 2025

Utgifter:

Strøm:	35.489,00
Viken Fiber:	59.880,00
Forsikring:	21.225,00
Brøyting/ strøing	59.276,00
Huseiernes Landsforbund	2.200,00
Styrehonorar	40.000,00
Plenklipper, fellesarealer	42.399,00
Maling (Johnny`s)	2.580,00
Midt Telemark Pumpeservice	8.936,00
Omkostninger Bank	588,00
Totale utgifter	**272.573,00**

Inntekter:

Felleskostnader	275.000,00
Garasjer Strøm	35.990,00
Innhenting av opplysninger til megler	7.000,00
Totale inntekter	**317.990,00**
Balanse	**45.417,00,-**
Saldo Sameiets konto pr. 31.12.24	**92.285,00,-**

Vedtekter for Sameiet Elvesletta G.nr 121 B..nr: 1924 i Porsgrunn Kommune

§ 1. Sameie.

Sameiet består av 10 eierseksjoner i G.nr. 121 og b.nr 1924 i Porsgrunn kommune.

§ 2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom.

§ 3. Styret.
2 styremedlemmer i fellesskap har signaturrett.
Sameiet ledes av eierne av de 10 seksjonene i fellesskap.
Sameiets beslutninger treffes med felles enighet.
Eierne forplikter seg til å ikke foreta utvendige tiltak/arbeider på eiendommen uten at felles samtykke er inngått.
Styret skal til enhver tid ha 3 styremedlemmer inkl leder.

§ 4. Sameiermøte.

Sameiermøte holdes minst en gang i året eller når en av sameierne krever dette.

§ 5. Benyttelse og husorden.

A. Kjøpere av seksjonene forplikter seg og holde sameiermøte innen 3 måneder etter at siste leilighet er solgt og innflyttet, for endelig fastsettelse av vedtekter av sameiet.
B. Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten Porsgrunn Kommunes samtykke. For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.
C. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksrett og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.
D. Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller rimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.
E. Felles anleggene må ikke benyttes slik at andre berettige unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
F. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
G. Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles ihht sameiebrøkene.
H. Felles utvendige ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres over bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne. Sameierne bør gi adgang til bruksenhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 6. Parkering.

All parkering skal skje på oppmerkede plasser, gjesteparkering eller i/foran garasjer.
Ikke langs veien.
Dette gjelder også gjester.

§7. Maling og annet ytre fellesområde.

All maling av bygninger skal settes bort eller tas på dugnad, etter bestemmelse fra sameiermøte. 51% flertall eller mer blir gjeldende etter avstemning. Dette gjelder også plenklipp og brøyting.

§ 8. Valg av styre.

Leder velges for 2 år på partall, nestleder og styremedlem for 2 år på oddetall.
Ekstraordinært sameiemæte kan kreve nytt valg ved 2/3 flertall.

§ 9. Styrehonorar.

Styret mottar et honorar fra sameiet.
Leder får kr 40.000, - pr år.
Nestleder får kr 0,- pr år.
Styremedlem/sekretær får kr 0,- pr. år.

§ 10. Salg av enhet.

Styret skal godkjenne ny leietaker av enhet.
Enhet kan ikke kjøpes av kommunen for utleie.
Sameiet tar betalt for å fylle ut og innhente dokumenter i forbindelse med salg av enhet (eierskiftegebyr) på kr 4.500, - ink. Mva.

§ 11. Husorden.

Det skal holdes ro etter alminnelige regler.
Kl. 23.00 i ukedager. (søndag-torsdag)
Kl. 24.00 i helger. (fredag-lørdag)
På helligdager fra kl. 00.00 til 24.00 og julaften etter kl. 16.00skal det være helligdagsfred som ikke noe sted må forstyrre med ubehørlig larm.

§ 12. Felleskostnader.

Det skal opprettes automatisk trekk av hver seksjon for innbetaling av felleskostnader.
Der skal det innbetales kr 3.000, - innenfor tidsrommet 5. – 25. hver måned
Det skal dermed betales felleskostnader 12 ganger pr år.
Ved salg skal selger sørge for at ny eier setter dette i gang før selger avslutter sitt trekk
Sameiets konto er: 1503.34.75877.

§ 13. Alle som har el-bil forplikter seg til å installere fastmontert el-billader med egen kurs og måler. Forbruket belastes på sameiets strømregning og viderefaktureres. Strømmåler leses av en gang i halvåret og faktureres etterskuddsvis. Gjennomsnittlig strømpris blir hentet fra SSBs prisstatistikk for husholdninger.

§ 14. Endring av fasade/ veranda skal utelukkende søkes styret.

§ 15. Det ble i 2026 opprettet er vedlikeholdsfond. Det skal settes inn 2.500,- pr mnd. Og bli stående i fortrinnsvis 20år til fremtidig vedlikehold. Dette kan allikevel avvikles ved 51% flertall eller mer etter avstemning på årsmøtet.

For øvrig kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.

PORSGRUNN KOMMUNE
Byutvikling

Dato: 22.08.2012
Vår referanse: 11/212
Deres referanse:
Arkiv: GBNR 121/1924
Saksbehandler: Bente Sjåberg

Arkitektkontoret Morten Jahren AS
Vestre Gulset 159

3742 SKIEN

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 2008, § 21-10

GNR.121,BNR.1924,ELVESLETTA 14,16,18,20, SEKSJON 7,8,9,10 - FIREMANNSBOLIG			
Tiltakshaver: Telvest Utvikling AS			
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Morten Jahren AS			
Ansvarlig kontrollerende: Tømrerfirma Ståle Grøtvik, Randow Rørservise AS, Elseth Maskin AS, Norbras AS og Geoingeniørene AS			
Gnr/Bnr: 121/1924	**Bygningsnummer.:**	**Saks.nr.:** **421/11, 666/11**	**Dok.nr.:** 11/212-18
Tiltakets art: Nybygg		**Byggets art:** Firemannsbolig	
Søknadsdato: 07.06.2011	**Rammetillatelse:** 06.07.2011	**Igangsettingstillatelse:** 14.11.2011	

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av pbl. § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Porsgrunn den 22.08.2012

Hanne Birte Hulløen
avdelingsleder

Bente Sjåberg
saksbehandler

Sendes: Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og feiervesenet
Kommunalteknikk
Geodata



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Prosjekt:
6 MANSBOLIG m/ GARASJE

Tiltakshaver:
Telvest Utvikling AS
ELVEGATA
3919 PORSGRUNN

Prosjekterende:
Arkitektkontoret
MORTEN JAHREN as
Vestre Gulset 159
3742 Skien
Tlf. 91 70 84 16
m-jah@online.no

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

Dato:
30.05.2011

Tegning:
Fasade Nord og Vest

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A40-01

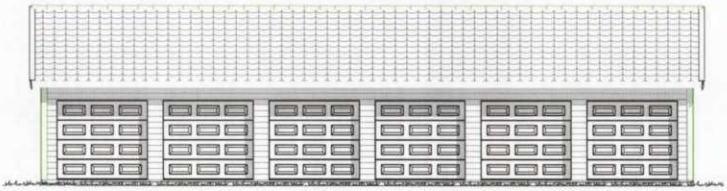


1:100 Fasade øst



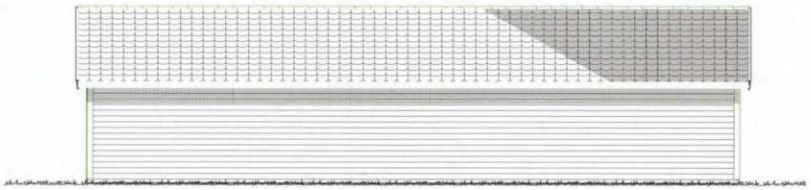
1:100 Fasade Sør

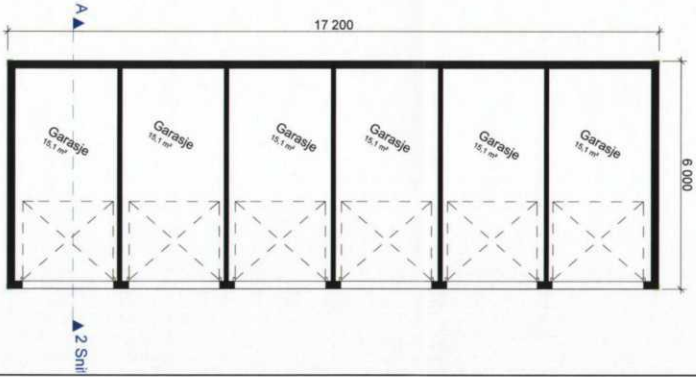
Prosjekt: 6 MANSBOLIG m/ GARASJE	
Tiltakshaver: Telvest Utvikling AS ELVEGATA 3919 PORSGRUNN	
Prosjekterende: Arkitektkontoret MORTEN JAHREN as Vestre Gulset 159 3742 Skien Tlf. 91 70 84 16 m-jah@online.no	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 30.05.2011
Tegning: Fasade Sør og Øst	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A40-02











Prosjekt: 6 MANSBOLIG m/ GARASJE	
Tiltakshaver: Telvest Utvikling AS ELVEGATA 3919 PORSGRUNN	
Prosjekterende: Arkitektkontoret MORTEN JAHREN as Vestre Gulset 159 3742 Skien Tlf. 91 70 84 16 m-jahr@online.no	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 30.05.2011
Tegning: Garasje 6 mansbolig	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A40-05

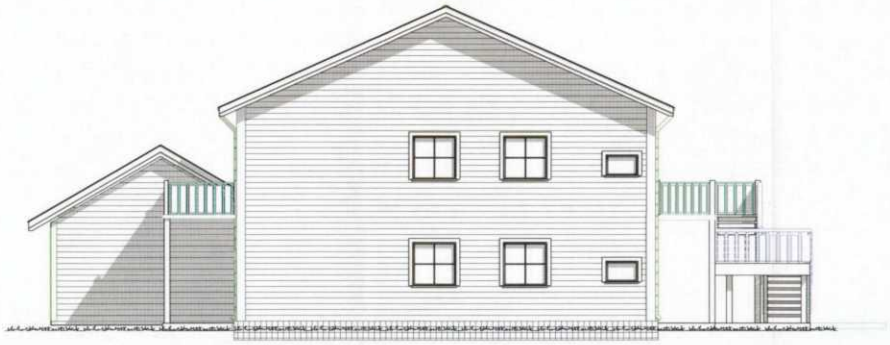


Prosjekt: 6 MANSBOLIG m/ GARASJE	
Tiltakshaver: Telvest Utvikling AS ELVEGATA 3919 PORSGRUNN	
Prosjekterende: Arkitektkontoret MORTEN JAHREN as Vestre Gulset 159 3742 Skien Tlf. 91 70 84 16 m-jah@online.no	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 30.05.2011
Tegning: Plan 1. Etasje	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: .4



Prosjekt: 6 MANSBOLIG m/ GARASJE	
Tiltakshaver: Telvest Utvikling AS ELVEGATA 3919 PORSGRUNN	
Prosjekterende: Arkitektkontoret MORTEN JAHREN as Vestre Gulset 159 3742 Skien Tlf. 91 70 84 16 m-jah@online.no	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 30.05.2011
Tegning: Plan 2. Etasje	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: .3





Prosjekt:
4 MANSBOLIG m/ GARASJE

Tiltakshaver:
Telvest Utvikling AS
ELVEGATA
3919 PORSGRUNN

Prosjekterende:
Arkitektkontoret
MORTEN JAHREN as
Vestre Gulset 159
3742 Skien
Tlf. 91 70 84 16
m-jah@online.no

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

Dato:
30.05.2011

Tegning:
5 Fasade Øst og Syd

Målestokk:
1:100

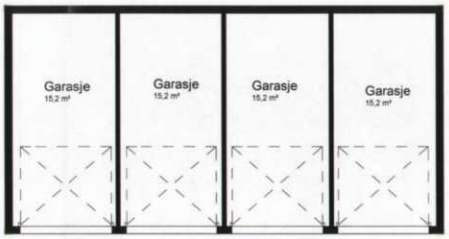
Tegningsnr.:
A40-04





Prosjekt: 4 MANSBOLIG m/ GARASJE	
Tiltakshaver: Telvest Utvikling AS ELVEGATA 3919 PORSGRUNN	
Prosjekterende: Arkitektkontoret MORTEN JAHREN as Vestre Gulsel 159 3742 Skien Tlf. 91 70 84 16 m-jahr@online.no	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 30.05.2011
Tegning: 4 Fasade Vest og Nord	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A40-03





Prosjekt:
4 MANSBOLIG m/ GARASJE

Tiltakshaver:
Telvest Utvikling AS
ELVEGATA
3919 PORSGRUNN

Prosjekterende:
Arkitektkontoret
MORTEN JAHREN as
Vestre Gulset 159
3742 Skien
Tlf. 91 70 84 16
m-jah@online.no

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

Dato:
30.05.2011

Tegning:
Plan 1. Etasje

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A20-02



Prosjekt: 4 MANSBOLIG m/ GARASJE	
Tiltakshaver: Telvest Utvikling AS ELVEGATA 3919 PORSGRUNN	
Prosjekterende: Arkitektkontoret MORTEN JAHREN as Vestre Gulset 159 3742 Skien Tlf. 91 70 64 16 m-jah@online.no	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 30.05.2011
Tegning: Plan 2. Etasje	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A20-01





Prosjekt:
4 MANSBOLIG m/ GARASJE

Tiltakshaver:
Telvest Utvikling AS
ELVEGATA
3919 PORSGRUNN

Prosjekterende:
Arkitektkontoret
MORTEN JAHREN as

Vestre Gulset 159
3742 Skien
Tf. 91 70 84 16
m-jah@online.no

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

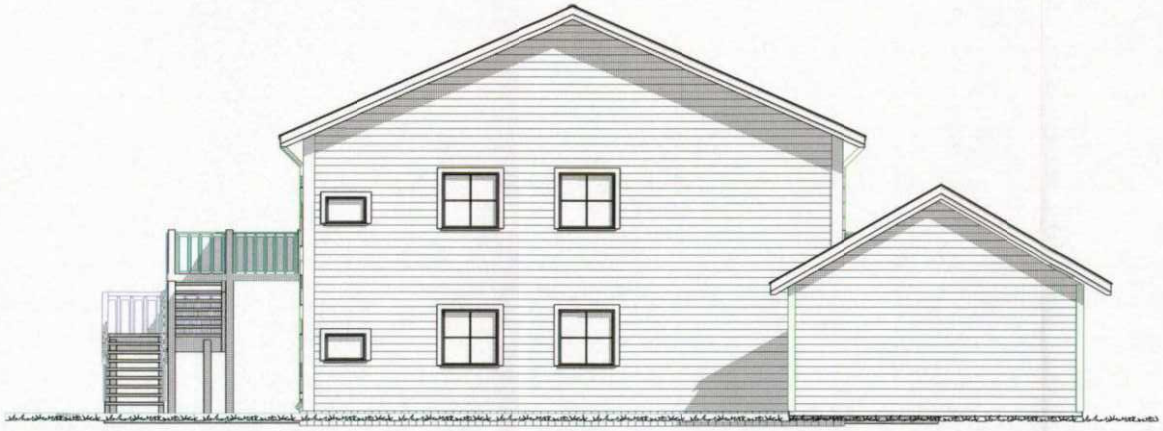
Dato:
30.05.2011

Tegning:
5 Fasade Øst og Syd

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A40-04





Prosjekt:
4 MANSBOLIG m/ GARASJE

Tiltakshaver:
Telvest Utvikling AS
ELVEGATA
3919 PORSGRUNN

Prosjekterende:
Arkitektkontoret
MORTEN JAHREN as
Vestre Gulset 159
3742 Skien
Tf. 91 70 84 16
m-jah@online.no

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

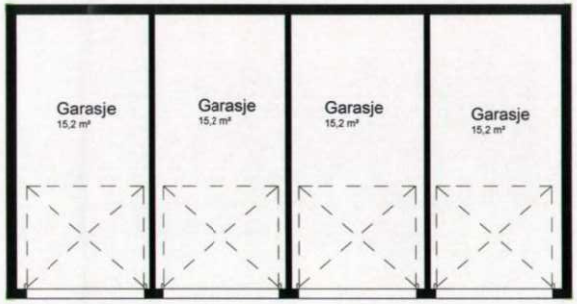
Dato:
30.05.2011

Tegning:
4 Fasade Vest og Nord

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A40-03





Prosjekt:
4 MANSBOLIG m/ GARASJE

Tiltakshaver:
Telvest Utvikling AS
ELVEGATA
3919 PORSGRUNN

Prosjekterende:
Arkitektkontoret
MORTEN JAHREN as
Vestre Gulset 159
3742 Skien
Tf. 91 70 84 16
m-jah@online.no

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

Dato:
30.05.2011

Tegning:
Plan 1. Etasje

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A20-02



Prosjekt:
4 MANSBOLIG m/ GARASJE

Tiltakshaver:
Telvest Utvikling AS
ELVEGATA
3919 PORSGRUNN

Prosjekterende:
Arkitektkontoret
MORTEN JAHREN as
Vestre Gulset 159
3742 Skien
Tlf. 91 70 84 16
m-jah@online.no

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

Dato:
30.05.2011

Tegning:
Plan 2. Etasje

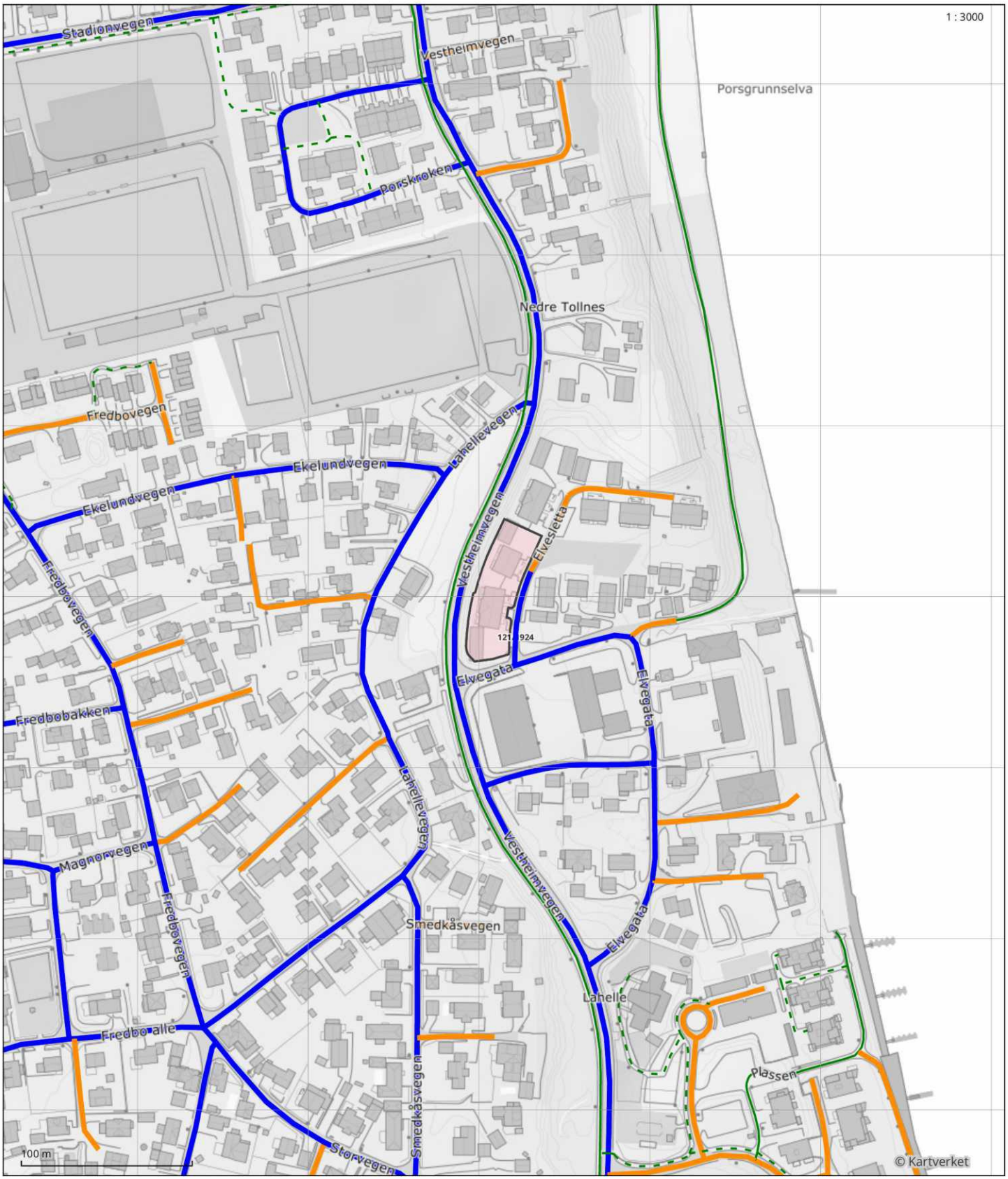
Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A20-01

ambita Vegstatuskart

Kommune: Porsgrunn
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/1924/0/9
Adresse: Elvesletta 18, 3919 PORSGRUNN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/10/2026



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

ambita

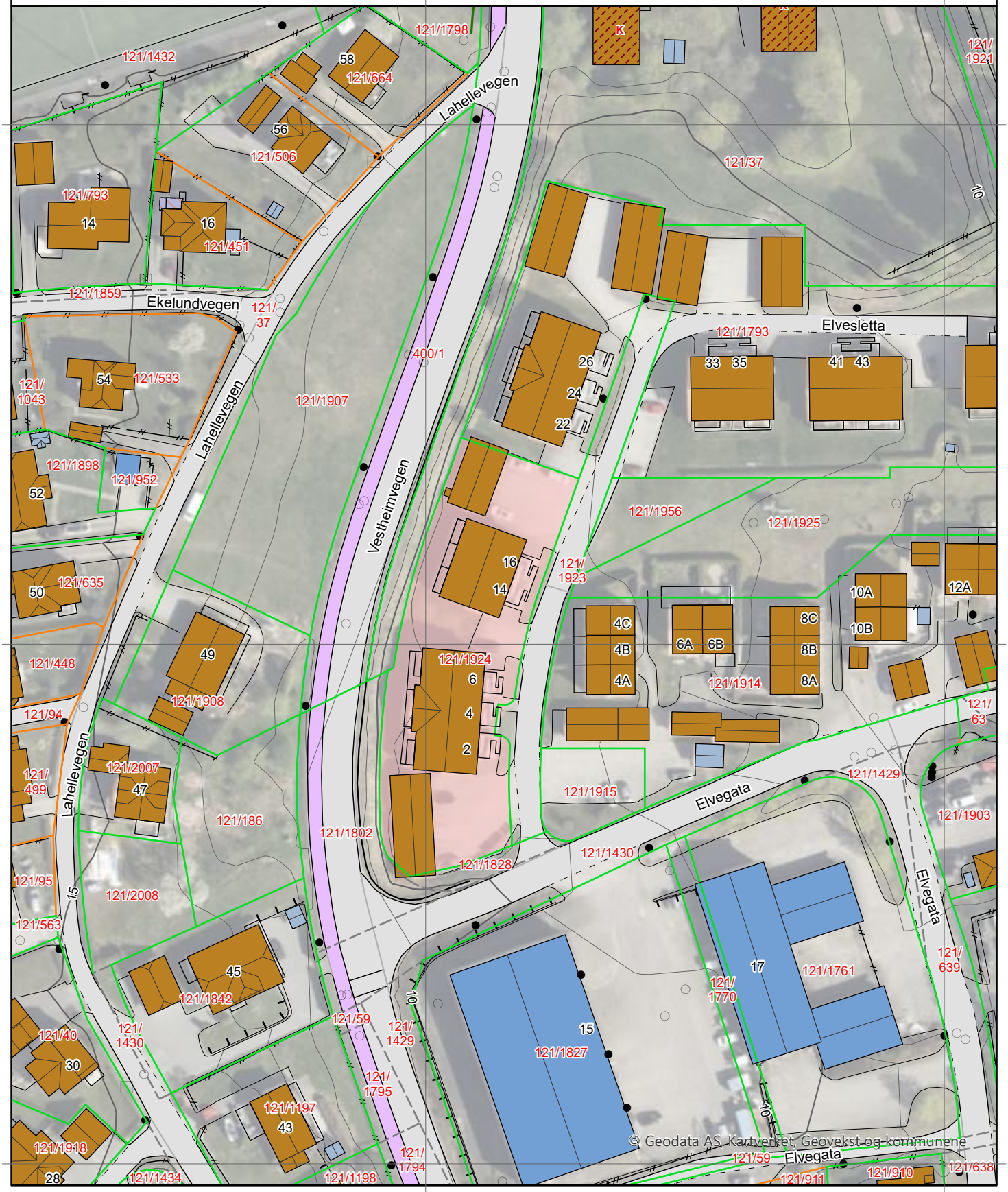
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/121/1924/0/9

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

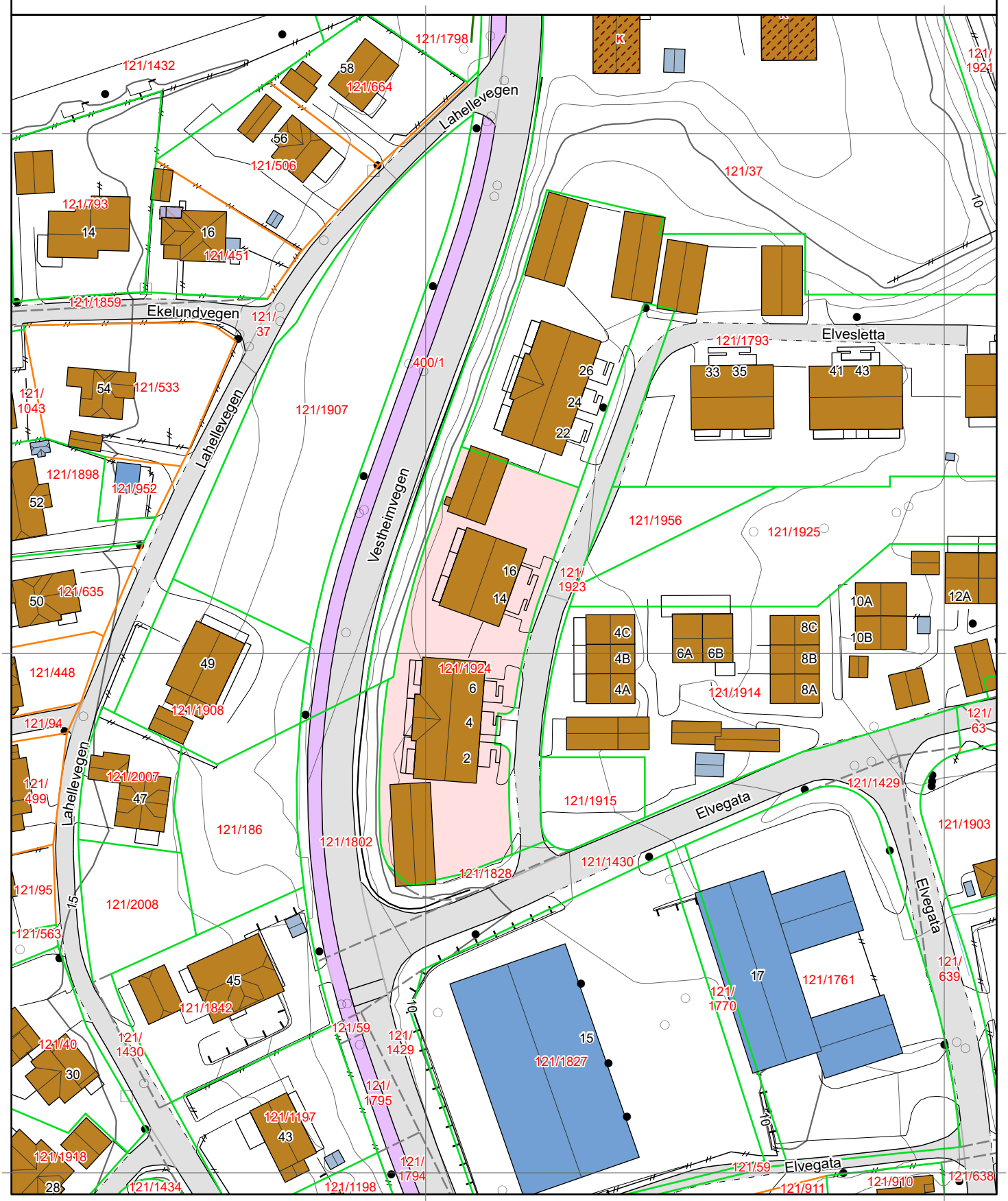
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/121/1924/0/9

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
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
Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn
Telefon: 35 54 7939

Utskriftsdato: 07.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	121	**Bruksnr.**	1924	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Elvesletta 18, 3919 PORSGRUNN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 940 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 458 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 854 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare

	Delareal	1 940 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	1kmSoneRundtSentrum
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	1 940 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Bybåndet
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1415
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	134	
Navn	Eikelund området	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12.10.2006	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/264/PLANID%20134%20Planbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	50 m^2
	Formål	Felles grøntareal
	Feltnavn	FGV1
	Delareal	1 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Feltnavn	FA1
	Delareal	1 889 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B2

Porsgrunn Kommune
Innbyggertorg

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

Dato: 08.10.2026
Saksbehandler: MEH

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	**121**	Bnr:	**1924**	Fnr:		Snr:	**9**
Adresse:	**Elvesletta 18, 3919 PORSGRUNN**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒
Vannmåler er installert?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Elvesletta 18

Nabolaget Fredbo/Lahelle - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vestsiden skole (1-10 kl.) 434 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 4.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 4.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kirketjernet	13 min
Recharge St1 Pors	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Pors stadion Linje M2, M2N	7 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

BARNEHAGER

Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år... 98 barn	6 min 0.4 km
Vestsiden barnehage (0-5 år) 75 barn	16 min 1.4 km
Vest-Tun barnehage (0-6 år) 32 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tollnes	10 min
Meny Gs	19 min

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

VARER/TJENESTER

Pp-Senteret	15 min
Vitusapotek Vestsiden	15 min
Porsgrunn Vinmonopol	7 min

SPORT

Pors stadion	5 min
Høyås ballplass	9 min
Just Padel Porsgrunn	11 min
SATS Porselensfabrikken	18 min

«Flott sted å vokse opp, og etterhvert stifte egen familie :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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:
Elvesletta 18, 3919 Porsgrunn
Gnr. 121, Bnr. 1924, Snr. 9, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260178

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Stefan Mladenovic

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 970 80 342

E-post: stefan.m@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.
