PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

# SVERDRUPSGATE 14

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Enebolig
Sverdrupsgate 14, 3922 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 200, bnr. 2875

**Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 124 m²**



**Befaringsdato:** 05.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22616-1031 **Referansenummer:** PE9166

**Autorisert foretak:** Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Pavelsen

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



**Rapportansvarlig**



Håvard Pavelsen

haavard@ttbtakst.no

911 82 604

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført ca. 1955 og har saltak tekket med betongtakstein, hvor taktekkingen er opplyst å være skiftet rundt 2003. Bygningen fremstår generelt godt vedlikeholdt og løpende oppgradert over tid, med flere tekniske og bygningsmessige tiltak utført i perioden ca. 2006–2013.

Utvendige bygningsdeler fremstår i hovedsak i normal god stand sett i forhold til alder. Det er registrert begrensede vedlikeholdsbehov, herunder lokale råteskader i enkelte deler av rekkverk samt behov for justering av én skyvedør. Innvendig fremstår overflater og konstruksjoner i god stand, uten tegn til pågående fuktproblematikk. Det er observert enkelte eldre slitasjeforhold i gulv, men målinger indikerer tørre og stabile forhold.

Boligen har flere våtrom av ulik alder. Vaskerommet er overflateoppgradert ca. 2013 med eldre sluk, mens bad i hovedetasje (ca. 2006) og bad i underetasje (2012) fremstår med funksjonelle løsninger, tilfredsstillende fallforhold og uten påviste fuktskader ved befaring. Teknisk anlegg fremstår som delvis fornyet, med en kombinasjon av eldre og nyere løsninger, herunder rør-i-rør-system på bad i underetasje og eldre vanninntak med stoppekran.

Tomten vurderes å ligge på trolig fjell, med lett skrånende terreng. Det er ikke dokumentert moderne drenering eller utvendig fuktsikring, noe som er normalt for byggeperioden. Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt og funksjonell, sett i lys av alder, byggeskikk og gjennomførte oppgraderinger.

**Enebolig - Byggeår: 1955**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og ifølge opplysninger er taktekkingen skiftet ca. 2003. Takflaten fremstår visuelt jevn uten synlige setninger, forskyvninger eller manglende takstein ved observasjon fra bakkenivå. Det er ikke observert knekte stein eller tydelige tegn til lekkasje. Taktekkingen er ikke inspisert fra nordre takflate, da det ble vurdert som ikke forsvarlig å klatre i stige av hensyn til sikkerhet og HMS. Vurderingen er derfor basert på synlige flater. Ved innvendig inspeksjon er det ikke observert fuktmerker, misfarging eller andre tegn til pågående lekkasje i tilknytning til takkonstruksjonen.

Taknedløp, renner og beslag er utført i metall og plast, antatt fra ca. 2003. Løsningene fremstår normalt dimensjonert og funksjonelle, med normal aldersrelatert slitasje. Det er ikke observert brudd, deformasjoner, lekkasjer, rustskader eller mangelfulle innfestinger ved visuell kontroll fra bakkenivå.

Yttervegger er utført i bindingsverk fra byggeår ca. 1955, med liggende trekledning. Kledningen fremstår generelt godt vedlikeholdt, og det er opplyst at deler er skiftet ut over tid. Det er ikke observert tegn til råte, svikt, deformasjoner eller fuktrelaterte skader ved visuell kontroll. Overganger ved vinduer, dører og terrasser fremstår ryddige og funksjonelle. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Takkonstruksjonen er lukket og i svært begrenset grad tilgjengelig for inspeksjon via en mindre luke, med begrenset tilkomst. Det er ikke observert synlige innvendige skader, misfarging, svelling, lukt eller andre forhold som indikerer pågående fukt- eller lekkasjeproblematikk.

Vinduer er hovedsakelig tradisjonelle trevinduer av typen husmorvinduer, antatt fra 1980-tallet. Vinduene fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder. Vinduer mot nord var vanskelige å åpne, trolig som følge av at de er malt fast. For øvrige vinduer er det ikke registrert vesentlige avvik i funksjon.

Boligen har ytterdør, to terrassedører og to skyvedører, hvor de fleste vurderes å være fra ca. 2000 eller nyere. Dørene fremstår generelt i god teknisk stand. Skyvedør mot øst fremstår noe trang og hard i bruk, noe som indikerer behov for justering eller kontroll.

Boligen har terrasser/balkong mot sør, vest og øst. Disse fremstår i normalt god stand, med forventet vedlikeholdsbehov i form av oljing/beising av dekker og noe maling. Rekkverk og spiler fremstår i hovedsak funksjonelle, men det er observert lokale råteskader og slitasje i enkelte deler av rekkverk og spiler mot vest på den minste balkongen. Skadene fremstår som begrensede og uten tegn til akutt konstruktiv svikt, men indikerer behov for vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater består av fliser i entré/hall og parkett i øvrige rom. Vegger er utført med malt tapet og malte flater, og himlinger er utført med malt panel og malte flater. Overflatene fremstår generelt i god stand med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk.

Ved visuell kontroll er det observert noe eldre slitasje og tidligere fuktpåvirkning i gulv i øvre stue, samt et mindre mørkt parti i gulv på kjøkken. Begge forhold er kontrollert med fuktindikator og målt tørre ved befaringstidspunktet. Det vurderes ikke å foreligge pågående fuktproblematikk. Eventuelle utbedringstiltak kan være sliping og overflatebehandling av gulv etter behov.

Ved bruk av laser ble det ikke målt nevneverdige avvik i planhet eller nivå i etasjeskiller i trebjelkelag.

Boligen er oppført i 1955 og har ikke radonduk, noe som er i tråd med byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet. Manglende radonduk vurderes derfor ikke som et avvik.

Boligen har åpen peis i stue og vedovn i underetasje, tilknyttet felles pipe. Ildstedene er visuelt inspisert og fremstår i normal stand uten synlige skader, sprekker eller mangler i brannmur eller tilstøtende overflater. Det er etablert gulvplater foran ildstedene som fremstår funksjonelle ved befaringstidspunktet. Pipe er visuelt kontrollert der den er tilgjengelig og fremstår uten synlige riss, misfarging eller tegn til pågående skader. Det er ikke foretatt kontroll av innvendige pipeløp eller funksjonstest av ildstedene. Vurderingen er basert på visuell observasjon, og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Eventuelle krav til feiing, tilsyn og godkjenning forutsettes ivaretatt gjennom offentlig brann- og feiervesen.

De deler av boligen som ligger i underetasje er ikke i direkte kontakt med utvendige terrengflater eller yttervegger mot grunn. Rommene ligger innenfor bygningens volum og vurderes derfor ikke som rom med vegger mot terreng. Det foreligger på denne bakgrunn ikke

# Beskrivelse av eiendommen

grunnlag for hulltaking eller nærmere undersøkelser av vegger under bakkenivå. Det finnes imidlertid en inspeksjonsluke i badevegg med synlig reisverk mot rom under terreng, samt et skap bygget mot rom under terreng. Begge disse områdene er kontrollmålt med fuktindikator, og det er ikke registrert unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet.

Boligen har innvendig trapp utført i tre. Trappen fremstår generelt i normal god stand med jevne trinn og uten synlige skader eller unormal slitasje. Det mangler håndløper fra underetasje til repos ved kjøkken, samt håndløpere på begge sider i trappeløpet opp til stue. Manglende håndløpere vurderes som et sikkerhetsavvik. Forholdet er normalt for bygninger av denne alderen, men tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.

Innvendige dører er av glatt, malt type med karmer i tre. Dørene fremstår som jevnt over velholdte og i normal god stand i forhold til alder og bruk. Det er ikke observert skader, svikt, deformasjoner eller vesentlig slitasje på dørblad, karmer eller beslag ved befaringstidspunktet. Dørene fungerer tilfredsstillende med normal åpne- og lukkefunksjon.

VÅTROM Gå til side

Våtrom – Vaskerom

Vaskerommet er opplyst å være overflate pusset opp rundt 2013. Rommet fremstår visuelt i god stand med tydelig og tilfredsstillende fall mot sluk. Det er registrert eldre jernsluk, noe som indikerer at vaskerommet i hovedsak er overflateoppgradert, og at sluk og underliggende konstruksjoner ikke er fornyet. Ved bruk av fuktindikator er det ikke målt unormale fuktverdier i gulv ved befaringstidspunktet.

Vegger og himling er utført med malt MDF-panel. Overflatene fremstår i normal god stand uten synlige skader eller tegn til fuktpåvirkning. Gulvet er kontrollert med laser og fremstår med funksjonelt fall uten motfall eller uheldige vannansamlinger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av vaskerommet. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og tilgjengelige målinger. Det har ikke vært mulig å utføre hulltaking i tilstøtende vegger, men det er ikke observert synlige tegn til fuktskader.

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og nødvendig sanitærutstyr. Innredning og utstyr fremstår funksjonelt og i normal god stand. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Det er etablert luftespalte i dør. Det er ikke registrert lukt, kondens eller forhold som indikerer utilstrekkelig ventilasjon.

Bad – hovedetasje

Baderommet fremstår som et flislagt våtrom med fliser på gulv og vegger samt malt himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, plassbygd badekar med dusjgarnityr, servantinnredning med ettgreps blandebatteri og speil. Det er etablert glassbyggerstein som romdeler mot toalettsonen.

Overflater fremstår i generelt god stand uten synlige skader, riss eller avskallinger. Det er ikke observert indikasjoner på lekkasjer eller fuktskader. Ved bruk av fuktindikator er det ikke målt unormale fuktverdier i tilgjengelige flater.

Det er etablert terskel ved dør med høyde på ca. 15 mm. Det er usikkert om membran er ført opp i oppkant ved terskel, da dette ikke kan verifiseres uten destruktive inngrep. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer utførelsen.

Det er visuelt observert synlig mansjett i sluk, noe som indikerer at membran er ført korrekt inn i sluket. Sluket fremstår som av nyere type og er forenlig med badets antatte byggeår ca. 2006. Det er ikke registrert lekkasjemerker eller unormale fuktverdier.

Badekaret er innbygget uten inspeksjonsmulighet. Det er antatt at det er eget sluk tilknyttet badekar, men type sluk og tilkoblingsløsning er ukjent og kan ikke verifiseres uten inngrep i flislagt innramming.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk på yttervegg. Det er utført hulltaking i tilknytning til aktuelt område, og det er ikke påvist unormale fuktverdier. Forholdene vurderes som tørre og normale på kontrolltidspunktet.

Bad – underetasje

Baderom i underetasje er oppført ca. i 2012. Dokumentasjon for utførelse og oppgradering er basert på fremlagte fakturaer. Rommet har flislagte gulv- og veggflater samt malt takpanel med listverk i overgang.

Baderomsinnredning består av innredning med nedfelt servant, speil, vegghengt toalett og plassbygget dusjsone. Baderommet har plastsluk med synlig mansjett i sluk, og det foreligger dokumentasjon som viser at membranarbeider er utført. Overgang mellom sluk og tettesjikt fremstår korrekt utført ved visuell kontroll.

Det er målt ca. 1 cm fall i dusjsonen over ca. 0,5 meter, noe som vurderes som tilfredsstillende. Utenfor våtsone er det målt ca. 5 mm fall fra dørterskel mot dusjsone. Dørterskel har ca. 15 mm oppkant. Badet har to sluk, ett i dusjsonen og ett reservesluk på badegulvet, som gir god avrenning.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk på yttervegg, og dør har etablert luftespalte. Hulltaking er utført i tilstøtende konstruksjon, og det er ikke påvist unormale fuktverdier. Dette indikerer at det ikke foreligger tegn til fuktgjennomtrengning eller pågående lekkasje ved befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har tradisjonell kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate og kledd sprutsone over benk med vinylbelegg.

På kjøkkenet er det avtrekksvifte, frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det presiseres at takstmann ikke har tatt stilling til om alle hvitevarer medfølger salget. Konferer med eiendomsmegler.

Det er gjort en kontroll av et mørkt punkt på gulv ved kjøkken, uten å finne noen indikasjoner på fuktighet.
Kjøkken ventilator med avtrekk ut på vegg.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er synlige vannrør og koblinger som etter utførelse og sammenheng vurderes å være fra ca. 2006, 2012 og 2013, blant annet på vaskerom og kjøkken. På baderom i underetasje er det etablert rør-i-rør-system med vannskap, noe som indikerer en mer moderne og forskriftsmessig løsning for denne delen av installasjonen. Samlet sett fremstår rørsystemene som et resultat av at ulike tekniske løsninger er benyttet i forskjellige deler av boligen.

Det er påvist eldre stoppekran plassert i inspeksjonsluke i underetasje/baderom. Stoppekranen er montert på vannledning som kommer opp fra grunnen, og både stoppekran og tilhørende vannledning inn i huset fremstår å være av eldre type. Anlegget er kun visuelt kontrollert, og det er ikke foretatt funksjonstest eller inngrep i skjulte installasjoner.

Avløpssystemet er vurdert basert på visuelle observasjoner. På vaskerom er det synlig et eldre jernsluk, mens det på øvrige baderom er registrert plastsluk av nyere type. På kjøkken er det synlige avløpsrør i plast. Det kan ikke verifiseres om det finnes eldre avløpsrør eller komponenter i skjulte konstruksjoner, da det ikke er foretatt inngrep utover synlige forhold.

Sett i lys av at boligen er oppført ca. 1955 vurderes ventilasjonsløsningen som typisk for byggeperioden. Mekanisk avtrekk er etablert fra våtrom og kjøkken, mens tilluft i hovedsak er basert på naturlig infiltrasjon og et begrenset antall veggventiler. Dette er normalt for boliger fra denne perioden, men innebærer at ventilasjonsnivået ikke fullt ut samsvarer med dagens anbefalinger.

Varmtvannsbereder av typen Oso er plassert på vaskerom og står i umiddelbar nærhet til sluk, noe som gir avrenningsmulighet ved eventuell lekkasje. Det er ikke funnet synlig merkeskilt eller dokumentasjon som angir alder, men basert på utførelse og øvrige installasjoner antas berederen å være fra ca. 2013. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Det elektriske anlegget fremstår som oppgradert og delvis fornyet over tid. Det er sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern, samt strømmåler av nyere type. Det foreligger samsvarserklæringer og sluttkontroller for flere arbeider, blant annet knyttet til baderom, varmekabler og mindre elektriske installasjoner, med dokumentasjon som indikerer arbeider utført rundt 2011–2013. Det er installert elektriske varmekabler i gulv på våtrom. Anlegget er visuelt kontrollert, og det er ikke foretatt åpning, målinger eller funksjonstesting utover tilgjengelig dokumentasjon.

Det er etablert brannvarslere og brannslukningsapparat.
Det er synlige vannrør og koblinger som etter utførelse og sammenheng vurderes å være fra ca. 2006, 2012 og 2013, blant annet på vaskerom og kjøkken. På baderom i underetasje er det etablert rør-i-rør-system med vannskap, noe som indikerer en mer moderne og forskriftsmessig løsning for denne delen av installasjonen. Samlet sett fremstår rørsystemene som et resultat av at ulike tekniske løsninger er benyttet i forskjellige deler av boligen.

Påvist eldre stoppekran i inspeksjonsluke i underetasje/baderom. Stoppekranen er montert på vannledning som kommer opp fra grunnen, og både kran og tilhørende vannledning inn i huset fremstår å være av eldre type. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Anlegget er kun visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt funksjonstest eller inngrep i skjulte installasjoner.
Påvist eldre stoppekran i inspeksjonsluke i underetasje/baderom. Stoppekranen er montert på vannledning som kommer opp fra grunnen, og både kran og tilhørende vannledning inn i huset fremstår å være av eldre type. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Anlegget er kun visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt funksjonstest eller inngrep i skjulte installasjoner.
Avløpssystemet er kun vurdert basert på visuelle observasjoner. På vaskerom er det synlig et eldre jernsluk, mens det på øvrige baderom er registrert plastsluk av nyere type. På kjøkken er det synlige avløpsrør i plast. Det kan ikke verifiseres om det finnes eldre avløpsrør eller komponenter av annen årgang i skjulte konstruksjoner, da det ikke er foretatt inngrep eller åpninger utover synlige forhold.
Sett i lys av at boligen er oppført ca. 1955, vurderes ventilasjonsløsningen som typisk for byggeperioden. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken er etablert, mens tilluft i hovedsak er basert på naturlig infiltrasjon og begrenset antall veggventiler. Dette er normalt for boliger fra denne perioden og innebærer at ventilasjonsnivået ikke fullt ut samsvarer med dagens anbefalinger.
Varmtvannsbereder av typen Oso er plassert på vaskerom og står i umiddelbar nærhet til sluk, noe som gir avrenningsmulighet ved eventuell lekkasje. Det er ikke funnet synlig merkeskilt eller dokumentasjon som angir alder, men basert på utførelse og øvrige installasjoner antas berederen å være fra ca. 2013. Anlegget er kun visuelt kontrollert.
Elektrisk anlegg fremstår som oppgradert og delvis fornyet over tid. Det er sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern, samt strømmåler av nyere type. Det foreligger samsvarserklæringer og sluttkontroller for flere arbeider, blant annet knyttet til baderom, varmekabler og mindre elektriske installasjoner, med dokumentasjon som indikerer arbeider utført rundt 2011–2013. Det er installert elektriske varmekabler i gulv på våtrom, med tilhørende termostater og dokumentasjon. Anlegget er visuelt kontrollert, og det er ikke foretatt åpning, målinger eller funksjonstesting utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner.
Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

## TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforholdene vurderes som trolig fjell, da det er synlig fjell på tomten.

Fuktsikring og drenering vurderes ut fra boligens opprinnelige byggeår ca. 1955. Det er ikke påvist eller dokumentert moderne dreneringsløsninger rundt bygningen. Samtidig har boligen i begrenset grad kjeller/underetasje under bakkenivå, noe som reduserer eksponeringen mot fukt fra omkringliggende terreng. Det kan likevel ikke utelukkes at drenering og utvendig fuktsikring er av eldre utførelse eller mangler, da dette ikke er tilgjengelig for visuell kontroll.

Grunnmur og fundamenter vurderes antatt å være utført i samsvar med vanlig byggeskikk for byggeåret ca. 1955. Dette innebærer normalt plasstøpt betong eller betongblokker i grunnmur, fundamentert på stripefundamenter i betong under bærende konstruksjoner. Det er antatt at løsningen er etablert uten isolasjon

# Beskrivelse av eiendommen

under såle og uten utvendig grunnmursisolasjon etter dagens standard. Vurderingen er basert på byggeår og visuelle observasjoner, da konstruksjonene ikke er tilgjengelige for inspeksjon uten inngrep.

Terrenget rundt boligen er lett skrånende fra sør mot nord.

Basert på visuelle observasjoner fremstår vanninntaket som utført med eldre metallrør, antatt jernrør. Avløpsrør er ikke fullt synlige, og materialtype kan derfor ikke verifiseres. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I underetasjen er det registrert avvik mellom opprinnelige bygningstegninger og dagens bruk. Rom som i dag er innredet og benyttet som soverom og baderom på venstre side av entré er i opprinnelige tegninger angitt som tilleggsrom, herunder rom for brensel, matbod og lager.

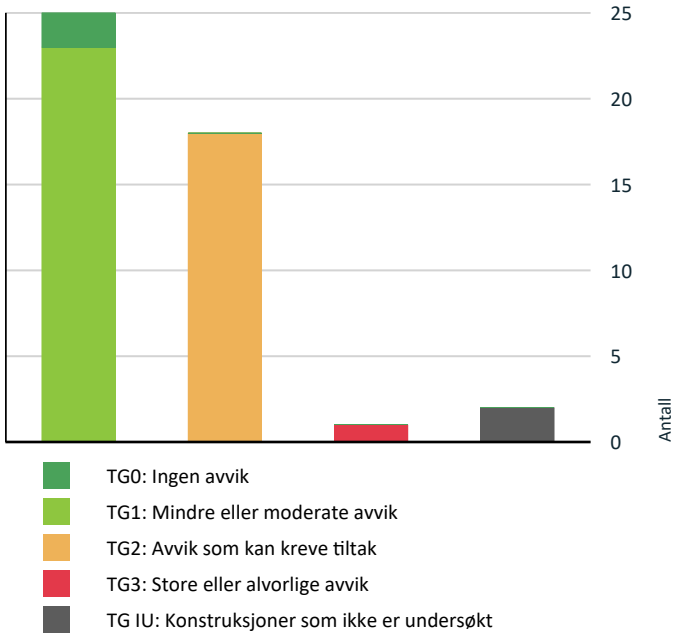
For å få dette formelt korrekt registrert hos Porsgrunn kommune, må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. En slik bruksendring forutsetter at rommene tilfredsstiller gjeldende krav til blant annet takhøyde, dagslys, rømningsvei, ventilasjon og tekniske installasjoner. Søknad om bruksendring sendes kommunen i henhold til plan- og bygningsloven, og kan kreve ansvarlig søker.  Konferer meg eiendomsmegler om dette.

**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

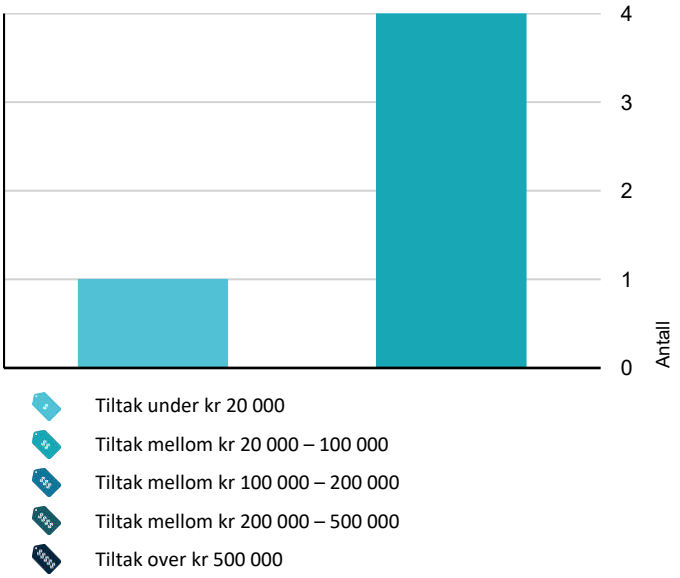
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Utvendig > Balkong mot vest.** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Inntak vannledning og stoppekr** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Bad 2012 > Ventilasjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1955

**Kommentar**
Antatt byggeår basert på selgers opplysninger.

**Standard**
Gjennomgående normalt god standard.



## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein, og ifølge opplysninger er taktekkingen skiftet omkring 2003. Takflaten fremstår visuelt jevn og uten synlige setninger, forskyvninger eller manglende takstein sett fra bakkenivå. Det er ikke observert åpenbare skader som knekte stein eller tydelige tegn til lekkasje.

Taktekkingen er ikke inspisert fra nordre takflate. Befaring av taket er gjennomført fra bakkenivå. Det ble vurdert som ikke forsvarlig å klatre i stige for nærmere inspeksjon, av hensyn til sikkerhet og HMS. Vurderingen av takets tilstand er derfor basert på synlige flater og tilgjengelige observasjoner.

Ved innvendig inspeksjon er det ikke observert synlige fuktmerker, misfarging, svelling eller andre forhold som indikerer pågående lekkasje eller fuktproblematikk i tilknytning til takkonstruksjonen.

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

Undertak er ikke inspisert, men basert på alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er oppbrukt.

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

Det er ikke påvist akutte skader eller forhold som krever umiddelbare tiltak. På grunn av takets alder og begrenset inspeksjonsmulighet må det imidlertid påregnes normalt vedlikehold og økt oppmerksomhet over tid.



### TG 2 Nedløp og beslag

Taknedløp, renner og beslag er utført i metall og plast, og vurderes å være trolig fra ca. 2003, samtidig med utskifting av taktekking. Løsningene fremstår som normalt dimensjonert for bygningen. Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes mot terreng. Visuell kontroll fra bakkenivå viser at nedløpene fremstår hele og uten synlige brudd, deformasjoner eller lekkasjer. Det er ikke observert tydelige rustskader, åpne skjøter eller manglende festepunkter. Overflater fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt for renner, nedløp og beslag. Det er ikke observert akutte skader, men basert på alder må det påregnes økt risiko for aldersrelatert slitasje og svikt over tid.



# Tilstandsrapport





## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført i bindingsverk fra byggeår, ca. 1955, med liggende trekledning. Kledningen fremstår som generelt godt vedlikeholdt, og det er opplyst og visuelt bekreftet at deler av kledningen er skiftet ut over tid. Overflater fremstår med jevn overflate og tilfredsstillende malingstilstand.

Ved visuell kontroll fra bakkenivå er det ikke observert tegn til råte, svikt, deformasjoner eller fuktrelaterte skader. Overganger ved vinduer, dører og terrasser fremstår ryddige og funksjonelle. Vurderingen er basert på tilgjengelige flater, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette vurderes som normalt for bygninger fra byggeperioden, og anses ikke som et avvik.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Andre tiltak:

Forholdet kan imidlertid medføre økt risiko for fuktpåvirkning over lang tid, og det anbefales å følge med på tilstanden i dette området som del av normalt vedlikehold.





## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er kun en mindre luke med mindre tilgang til deler av konstruksjonen. Den er kun inspisert fra luke. Meget begrenset tilkomst grunnet lagring av pappesker etc.

Det er ikke observert synlige innvendige skader, misfarging, svelling, riss, lukt eller andre merker i himling eller tilstøtende bygningsdeler som indikerer pågående fukt- eller lekkasjeproblematikk. Innvendige overflater fremstår som tørre og i normal stand ved befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



## TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer er hovedsakelig utført som tradisjonelle trevinduer av typen husmorvinduer, og vurderes å være trolig fra 1980-tallet. Vinduene fremstår generelt i normalt god stand sett i forhold til alder. Overflater, karmer og rammer fremstår uten synlige tegn til omfattende råte, svikt eller fuktskader ved innvendig og utvendig visuell kontroll.

Ved funksjonstest av vinduer mot nord ble det registrert at de var vanskelig å åpne, og dette vurderes å skyldes at vindusrammen trolig er malt fast. For øvrige vinduer er det ikke registrert vesentlige avvik ved åpne- og lukkefunksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales å utbedre vinduer mot nord slik at normal åpne- og lukkefunksjon gjenopprettes, for eksempel ved å fjerne maling som hindrer bevegelse og kontrollere beslag og hengsler. For øvrige vinduer anbefales normalt vedlikehold, herunder kontroll av overflatebehandling, tetningslister og funksjon, samt jevnlig oppfølging med tanke på alder.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 1 Dører

Boligen har ytterdør, to terrassedører og 2 skyvedører. De fleste dørene vurderes å være fra ca. 2000 eller nyere. Dørene fremstår generelt i god teknisk stand, og det er ikke observert synlige tegn til råte, svikt eller fuktskader ved visuell kontroll.

Skyvedøren mot øst fremstår imidlertid noe trang og hard i bruk. Dette indikerer behov for justering eller nærmere kontroll av beslag og løpehjul.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasser/balkong mot sør, vest og øst. Terrassene fremstår generelt i normalt god stand sett i forhold til alder og bruk. Overflater på terrassebord fremstår med normal slitasje, og det vurderes å være behov for løpende vedlikehold i form av olje eller beis av dekker samt noe maling av tilhørende konstruksjoner.

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

Rekkverk har høyde under 1,0 meter. Når fallhøyden til bakkenivå er mer enn 0,5 meter, stiller dagens krav krav om minimum 1,0 meters rekkverkshøyde. Rekkverket tilfredsstiller derfor ikke dagens sikkerhetskrav.

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

Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik. Det anbefales å øke rekkverkshøyden eller etablere annet tilfredsstillende sikringstiltak for å redusere risiko for fall.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 3 Balkong mot vest.

Rekkverk og spiler fremstår i hovedsak som funksjonelle, men ved rekkverk og spiler mot vest på den minste balkongen er det observert lokale råteskader og slitasje i enkelte trekonstruksjoner. Skadene fremstår som begrensede, men indikerer behov for utbedring og vedlikehold for å hindre videre nedbrytning. Det er ikke observert tegn til akutt konstruktiv svikt eller sikkerhetsmessige forhold ved befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Ved rekkverk og spiler mot vest er det observert lokale råteskader og slitasje i enkelte trekonstruksjoner. Skadene fremstår som begrensede, men indikerer behov for utbedring og vedlikehold for å hindre videre nedbrytning.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut skadet treverk og gjennomføre nødvendig overflatebehandling for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Rekkverk mot øst har høyde lavere enn 1,0 meter, og det er mer enn 0,5 meter fallhøyde til bakkenivå. Rekkverkene tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik. Det anbefales å øke rekkverkshøyden eller etablere annet tilfredsstillende sikringstiltak for å redusere risiko for fall.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av fliser i entré/hall og parkett i øvrige rom. Vegger er utført med malt tapet og malte flater, og himlinger er utført med malt panel og malte flater. Overflatene fremstår generelt i god stand og med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk.

Ved visuell kontroll er det observert noe eldre slitasje og tidligere fuktpåvirkning i gulv i øvre stue, samt et mindre mørkt parti i gulv på kjøkken. Begge forhold er kontrollert med fuktindikator og målt tørre ved befaringstidspunktet, og det vurderes ikke å foreligge pågående fuktproblematikk. Enkle utbedringstiltak kan være sliping og overflatebehandling av gulv etter behov.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ved bruk av laser ble det ikke målt nevneverdige avvik i planhet eller nivå i etasjeskille i trebjelkelag.

## TG 2 Radon

Boliger bygget i 1955 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

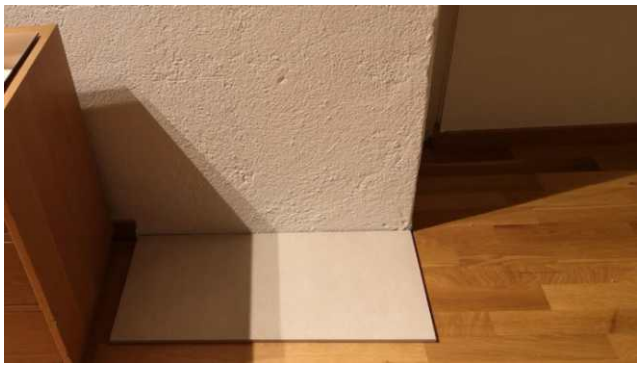
## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har åpen peis i stue og vedovn i underetasje, tilknyttet felles pipe. Ildstedene er visuelt inspisert og fremstår i normal stand uten synlige skader, sprekker eller mangler i brannmur eller tilstøtende overflater. Det er etablert gulvplater foran ildstedene som fremstår funksjonelle og tilstrekkelige ved befaringstidspunktet.

Pipe er visuelt kontrollert der den er tilgjengelig innvendig og fremstår uten synlige riss, misfarging eller andre forhold som indikerer pågående skader eller lekkasje. Det er ikke foretatt kontroll av innvendige pipeløp eller funksjonstest av ildstedene. Vurderingen er basert på visuell observasjon, og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Eventuelle krav til feiing, tilsyn og godkjenning forutsettes ivaretatt gjennom offentlig brann- og feiervesen.







## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

De deler av boligen som ligger i underetasje er ikke i direkte kontakt med utvendige terrengflater eller yttervegger mot grunn. Rommene ligger innenfor bygningens volum og vurderes derfor ikke som rom med vegger mot terreng. Det foreligger på denne bakgrunn ikke grunnlag for hulltaking eller nærmere undersøkelser av vegger under bakkenivå.

Det finnes imidlertid en inspeksjonsluke i badevegg med synlig reisverk mot rom under terreng, samt et skap bygget mot rom under terreng. Begge disse områdene er kontrollmålt med fuktindikator, og det er ikke registrert unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet.






### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp utført i tre. Trappen fremstår generelt i normal god stand med jevne trinn og uten synlige skader eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet.

Det mangler håndløper fra underetasje til repos ved kjøkken. Videre mangler det håndløpere på begge sider i trappeløpet opp til stue. Manglende håndløpere vurderes som et sikkerhetsavvik. Forholdet er normalt for bygninger av denne alderen, men tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

### TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører av glatt, malt type med karmer i tre. Dørene fremstår som jevnt over velholdte og i normal god stand i forhold til alder og bruk. Det er ikke observert skader, svikt, deformasjoner eller vesentlig slitasje på dørblad, karmer eller beslag ved befaringstidspunktet. Dørene fungerer tilfredsstillende med normal åpne- og lukkefunksjon.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet er opplyst å være pusset opp rundt 2013. Rommet fremstår visuelt i god stand med meget godt fall mot sluk. Det er imidlertid registrert eldre sluk av jern, noe som indikerer at rommet i hovedsak er overflateoppgradert, og at sluk og underliggende konstruksjoner ikke er fornyet.  Ved bruk av fuktindikator er det ikke målt unormale fuktverdier i gulv ved befaringstidspunktet.

Vaskerommet har mekanisk avtrekk. Det er imidlertid ikke etablert luftespalte eller annen dokumentert tilluftsløsning ved dør. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon, men det er ved befaringstidspunktet ikke registrert lukt, kondens eller andre forhold som indikerer utilstrekkelig ventilasjon.

Vaskerommet har malt MDF-panel på vegger og i himling. Overflatene fremstår i normal god stand uten synlige skader eller tegn til fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt MDF-panel på vegger og i himling. Overflatene fremstår i normal god stand uten synlige skader eller tegn til fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har tydelig og tilfredsstillende fall mot sluk. Fallforholdene fremstår som funksjonelle ved kontroll med laser, og det er ikke registrert motfall eller uheldige vannansamlinger ved befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av vaskerommet. Ved befaring er det imidlertid ikke målt unormale fuktverdier i gulv ved bruk av fuktindikator, og det er heller ikke observert synlige tegn til fuktskader.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales å være godt oppmerksom på at sluk av eldre type har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med moderne løsninger. Ved fremtidig rehabilitering av vaskerommet bør sluk og tilhørende tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Regelmessig tilsyn og vedlikehold anbefales inntil eventuell oppgradering gjennomføres.



1.ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin samt nødvendig sanitærutstyr for rommets funksjon. Innredning og utstyr fremstår som funksjonelt og i normal god stand i forhold til alder og bruk. Det er ikke observert lekkasjer, synlige skader eller unormal slitasje på tilgjengelige komponenter ved befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk på yttervegg.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke etablert tilluft i form av luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere luftespalte under dør eller annen tilfredsstillende tilluftsløsning for å sikre god ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft i form av luftespalte under dør kan medføre redusert ventilasjon i rommet. Dette kan over tid føre til økt fuktbelastning, kondens og lukt, samt økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke utbedres. Ingen synlige konsekvenser på befaringsdagen.



1.ETASJE > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det har ikke vært mulig å utføre fysiske inngrep eller hulltaking i tilstøtende vegger. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon og tilgjengelige målinger. Det er ikke målt unormale fuktverdier ved gjennomførte målinger.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

## Generell

# Tilstandsrapport

Baderommet fremstår som et flislagt våtrom med fliser på gulv og vegger samt malt himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, plassbygd badekar med dusjgarnityr, servantinnredning med ettgreps blandebatteri og speil. Det er etablert glassbyggerstein som romdeler mot toalettsonen.
Overflater fremstår i generelt god stand uten synlige skader, riss eller avskallinger. Det er ikke observert synlige indikasjoner på lekkasjer, fuktskader eller svikt i overflater. Ved bruk av fuktindikator er det ikke målt unormale fuktverdier i tilgjengelige og målbare flater.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på vegg flater. Malt innvendig tak med listverk i overgang.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Det er etablert terskel ved dør med høyde på ca. 15 mm. Det er usikkert om membran er ført opp i oppkant ved terskel, da dette ikke kan verifiseres uten destruktive inngrep. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer utførelsen.

Badekaret er innbygget, uten inspeksjonsmulighet. Det er opplyst/antatt at det er eget sluk tilknyttet badekar, men type sluk og tilkoblingsløsning er ukjent, og kan ikke verifiseres uten inngrep.

Ved bruk av fuktindikator er det ikke målt unormale fuktverdier i tilgjengelige gulvflater.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert avvik knyttet til fallforhold og høydeforskjell ved terskel sett opp mot anbefalinger på byggetidspunktet (ca. 2006). Det bemerkes imidlertid at rommet har to separate avløpsføringer, hvorav én er tilknyttet badekar og én fungerer som gulv-/reservesluk. Dette bidrar til å redusere risiko for vannbelastning på badegulvet ved normal bruk.

Det bemerkes at rommet har to separate avløpsføringer (badekar og gulv/reservesluk), noe som reduserer risikoen ved normal bruk. Det er ikke observert fuktskader eller målt unormale fuktverdier.

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

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er visuelt observert synlig mansjett i sluk, noe som indikerer at membran er ført korrekt inn i sluket. Sluket fremstår som av nyere type og er forenlig med badets antatte byggeår ca. 2006. Det er ikke registrert lekkasjemerker eller unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

Badekaret er innbygget, uten inspeksjonsmulighet. Det er antatt at det er eget sluk tilknyttet badekar, men type sluk og tilkoblingsløsning er ukjent, og kan ikke verifiseres uten inngrep i flislagt innramming av badekar.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar har ingen tilkomst for inspeksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke i eksisterende flislagt innramming rundt badekaret. Dette vil gi nødvendig tilgang til avløp/sluk og tilkoblinger, muliggjøre kontroll av tettesjikt og redusere risikoen for skjulte lekkasjer over tid. Tiltaket kan utføres ved selektiv demontering av fliser og montering av egnet inspeksjonsluke tilpasset våtrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, plassbygd badekar med dusjgarnityr, servantinnredning med ettgreps blandebatteri og speil. Det er etablert glassbyggerstein som romdeler mot toalettsonen.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk på yttervegg.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Man kan med helt enkle grep lage en luftespalte på nedre del av døren.

# Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking i tilknytning til aktuelt område. Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier. Målingene indikerer tørre og normale forhold på kontrolltidspunktet, og det ble ikke avdekket tegn til pågående fuktskader eller lekkasje.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD 2012

### Generell

Baderom i underetasje er oppført i 2012. Dokumentasjon for utførelse og oppgradering er basert på fremlagte fakturaer. Rommet har flislagte gulv- og veggflater. Baderomsinnredning består av innredning med nedfelt servant, speil, vegghengt toalett samt plassbygget dusjsone.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Faktura e.l







UNDERETASJE > BAD 2012

### TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på vegg flater. Malt innvendig takpanel med listverk i overgang.

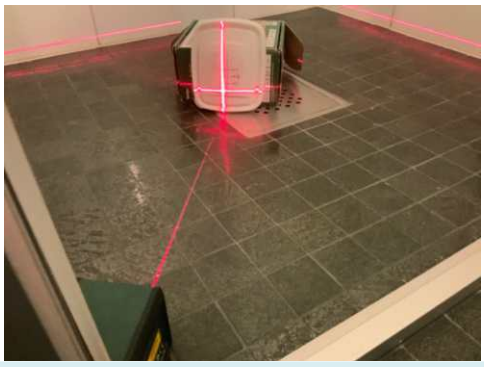
**Årstall:** 2012 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD 2012

### TG 1 Overflater Gulv

Baderom i underetasje fra 2012 har ca. 1 cm fall i dusjsonen over 0,5 meter, noe som vurderes som tilfredsstillende. Utenfor våtsone er det målt ca. 5 mm fall fra dørterskel mot dusjsone, og terskel har ca. 15 mm oppkant. Badet har to sluk, ett i dusjsonen og ett reservesluk på badegulvet, som gir god avrenning.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD 2012

# Tilstandsrapport

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet er fra 2012 og har plastsluk med synlig mansjett i sluk. Det foreligger fakturadokumentasjon som viser at membranarbeider er utført. Basert på visuell kontroll fremstår overgang mellom sluk og tettesjikt som korrekt utført i tråd med vanlig praksis og krav på byggetidspunktet. Det er ikke observert synlige avvik eller forhold som indikerer svikt i membranløsningen.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD 2012

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av innredning med nedfelt servant, speil, vegghengt toalett samt plassbygget dusjsone.

UNDERETASJE > BAD 2012

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk på yttervegg. Dør har etablert luftespalte.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



UNDERETASJE > BAD 2012

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i tilstøtende konstruksjon, og det er ikke påvist unormale fuktverdier ved måling. Dette indikerer at det ikke foreligger tegn til fuktgjennomtrengning eller pågående lekkasje fra baderommet på kontrolltidspunktet.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Faktura e.l



## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tradisjonell kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate og kledd sprutsone over benk med vinyl.

På kjøkkenet er det avtrekksvifte, frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det presiseres at takstmann ikke har tatt stilling til om alle hvitevarer medfølger salget. Konferer med eiendomsmegler.

Det er gjort en kontroll av et mørkt punkt ved kjøkken, uten å finne noen indikasjoner på fukighet.



# Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator med avtrekk ut på vegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Det er synlige vannrør og koblinger som etter utførelse og sammenheng vurderes å være fra ca. 2006, 2012 og 2013, blant annet på vaskerom og kjøkken. På baderom i underetasje er det etablert rør-i-rør-system med vannskap, noe som indikerer en mer moderne og forskriftsmessig løsning for denne delen av installasjonen. Samlet sett fremstår rørsystemene som et resultat av at ulike tekniske løsninger er benyttet i forskjellige deler av boligen.

Påvist eldre stoppekran i inspeksjonsluke i underetasje/baderom. Stoppekranen er montert på vannledning som kommer opp fra grunnen, og både kran og tilhørende vannledning inn i huset fremstår å være av eldre type. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Anlegget er kun visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt funksjonstest eller inngrep i skjulte installasjoner.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Faktura e.l







### TG 2 Inntak vannledning og stoppekr

Påvist eldre stoppekran i inspeksjonsluke i underetasje/baderom. Stoppekranen er montert på vannledning som kommer opp fra grunnen, og både kran og tilhørende vannledning inn i huset fremstår å være av eldre type. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Anlegget er kun visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt funksjonstest eller inngrep i skjulte installasjoner.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Faktura e.l

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Eldre stoppekran og inntaksledning kan ha redusert driftssikkerhet og økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt ved betjening. Det anbefales å vurdere utskifting av stoppekran og synlig del av inntaksledning til moderne løsning med lett tilgjengelig hovedstengeventil. Vurderingen er basert på visuell kontroll.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Avløpsrør

Avløpssystemet er kun vurdert basert på visuelle observasjoner. På vaskerom er det synlig et eldre jernsluk, mens det på øvrige baderom er registrert plastsluk av nyere type. På kjøkken er det synlige avløpsrør i plast. Det kan ikke verifiseres om det finnes eldre avløpsrør eller komponenter av annen årgang i skjulte konstruksjoner, da det ikke er foretatt inngrep eller åpninger utover synlige forhold.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ved visuell kontroll ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Videre er det ikke påvist tilfredsstillende stakemuligheter for avløpsanlegget. Vurderingen er basert på tilgjengelige og synlige installasjoner, og skjulte føringer er ikke kontrollert.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det anbefales å få avløpsanlegget kontrollert av rørlegger, med vurdering av behov for forbedret lufting og etablering av tilfredsstillende stakemulighet.

## TG 1 Ventilasjon

Sett i lys av at boligen er oppført ca. 1955, vurderes ventilasjonsløsningen som typisk for byggeperioden. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken er etablert, mens tilluft i hovedsak er basert på naturlig infiltrasjon og begrenset antall veggventiler. Dette er normalt for boliger fra denne perioden og innebærer at ventilasjonsnivået ikke fullt ut samsvarer med dagens anbefalinger.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av typen Oso er plassert på vaskerom og står i umiddelbar nærhet til sluk, noe som gir avrenningsmulighet ved eventuell lekkasje. Det er ikke funnet synlig merkeskilt eller dokumentasjon som angir alder, men basert på utførelse og øvrige installasjoner antas berederen å være fra ca. 2013. Anlegget er kun visuelt kontrollert.



## TG 2 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.*

Elektrisk anlegg fremstår som oppgradert og delvis fornyet over tid. Det er sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern, samt strømmåler av nyere type. Det foreligger samsvarserklæringer og sluttkontroller for flere arbeider, blant annet knyttet til baderom, varmekabler og mindre elektriske installasjoner, med dokumentasjon som indikerer arbeider utført rundt 2011–2013. Det er installert elektriske varmekabler i gulv på våtrom, med tilhørende termostater og dokumentasjon. Anlegget er visuelt kontrollert, og det er ikke foretatt åpning, målinger eller funksjonstesting utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2000 Ukjent**

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

# Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger på baderom fra 2012 og en del annen dokumentasjon/samsvarserklæringer som ikke er gjennomgått nøye av takstmann.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

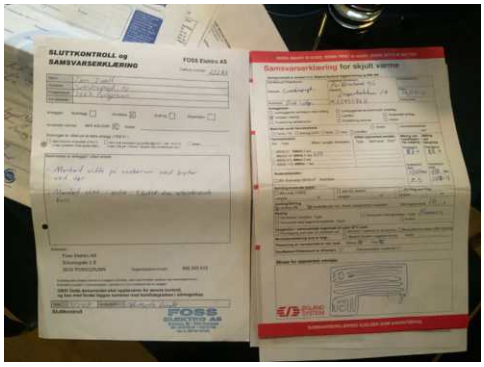
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

**Generell kommentar**

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









TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei Boligen skal ved overtakelse være utstyrt med røykvarslere i alle etasjer samt godkjent manuelt slokkeutstyr (minimum 6 kg pulverapparat eller tilsvarende).**





## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold er trolig på fjell. Det er synlig fjell på tomten.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Fuktsikring og drenering vurderes ut fra boligens opprinnelige byggeår 1955. Det er ikke påvist eller dokumentert moderne dreneringsløsninger rundt bygningen. Samtidig har boligen i begrenset grad kjeller/underetasje under bakkenivå, noe som reduserer eksponeringen mot fukt fra omkringliggende terreng. Det kan likevel ikke utelukkes at drenering og utvendig fuktsikring er av eldre utførelse eller mangler, da dette ikke er tilgjengelig for visuell kontroll.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Eventuelle tiltak vurderes som lite hensiktsmessige på nåværende tidspunkt. Med begrenset underetasje under bakkenivå og uten påviste fuktproblemer, anses omfattende dreneringstiltak normalt ikke som nødvendige. Tiltak kan først være aktuelle dersom det oppstår konkrete symptomer som fuktinntrengning, lukt, misfarging eller forhøyede fuktverdier.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter vurderes antatt å være utført i samsvar med vanlig byggeskikk for byggeåret ca. 1955. Dette innebærer normalt plasstøpt betong eller betongblokker i grunnmur, fundamentert på stripefundamenter i betong under bærende konstruksjoner. Det er antatt at løsningen er etablert uten isolasjon under såle og uten utvendig grunnmursisolasjon etter dagens standard. Vurderingen er basert på byggeår og visuelle observasjoner, da konstruksjonene ikke er tilgjengelige for inspeksjon uten inngrep.

## TG 0 Terrengforhold

Lett skrånende terreng fra sør mot nord.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på visuelle observasjoner fremstår vanninntaket som utført med eldre metallrør, antatt jernrør. Avløpsrør er ikke fullt synlige og materialtype kan derfor ikke verifiseres. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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

Det anbefales å få vann- og avløpsledninger nærmere vurdert av rørlegger, med tanke på tilstand, materialvalg og behov for eventuell utskifting eller oppgradering. Eventuelle tiltak bør vurderes i forbindelse med fremtidige rehabiliteringer.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

# 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

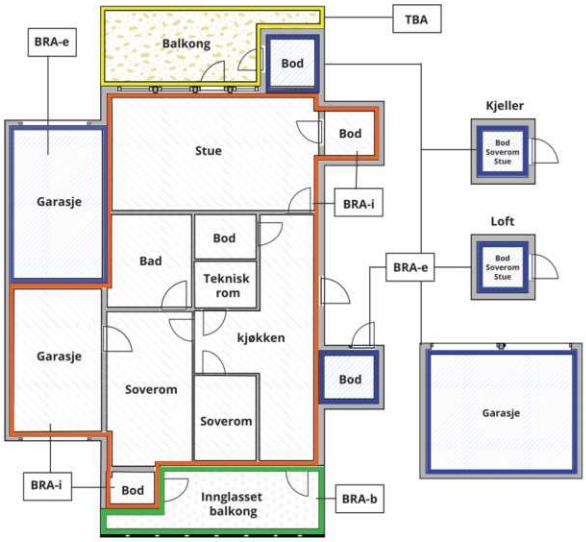
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.etasje | 84 | | | 84 | 60 |
| Underetasje | 40 | | | 40 | |
| **SUM** | **124** | | | | **60** |
| **SUM BRA** | **124** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.etasje | Spisestue, kjøkken, vaskerom, stue, bad, soverom | | |
| Underetasje | Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2012 | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* I underetasjen er det registrert avvik mellom opprinnelige bygningstegninger og dagens bruk. Rom som i dag er innredet og benyttet som soverom og baderom på venstre side av entré er i opprinnelige tegninger angitt som tilleggsrom, herunder rom for brensel, matbod og lager.

For å få dette formelt korrekt registrert hos Porsgrunn kommune, må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. En slik bruksendring forutsetter at rommene tilfredsstiller gjeldende krav til blant annet takhøyde, dagslys, rømningsvei, ventilasjon og tekniske installasjoner. Søknad om bruksendring sendes kommunen i henhold til plan- og bygningsloven, og kan kreve ansvarlig søker. Konferer meg eiendomsmegler om dette.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Garasje | | 17 | | 17 | |
| **SUM** | | **17** | | | |
| **SUM BRA** | **17** | | | | |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 118 | 6 |
| **Garasje** | 0 | 17 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.12.2025 | Håvard Pavelsen | Takstingeniør |
| | Wenche Heian Holmberg Tvedt | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4001 PORSGRUNN | 200 | 2875 | | 0 | 635.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Sverdrupsgate 14

**Hjemmelshaver**

Tvedt Wenche Heian Holmberg

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger fint til i et rolig og sentrumsnært boligområde på Nedre Bjørntvedt.
Fra boligen er det gangavstand til Porsgrunn sentrum med kafeer, restauranter og arrangementer, samt Down Town kjøpesenter og Porsgrunn stasjon med gode tog- og bussforbindelser.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendomstomt på 636 kvm.
Solrik eiertomt med flott utsikt.

**Tinglyste/andre forhold**

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmegler.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger fra kommunen/infoland tilsendt fra eiendomsmegler. | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.12.2025 | |
| 2 | 13.01.2026 | Korrigert antall soverom i 1.etasje/hovedetasje. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

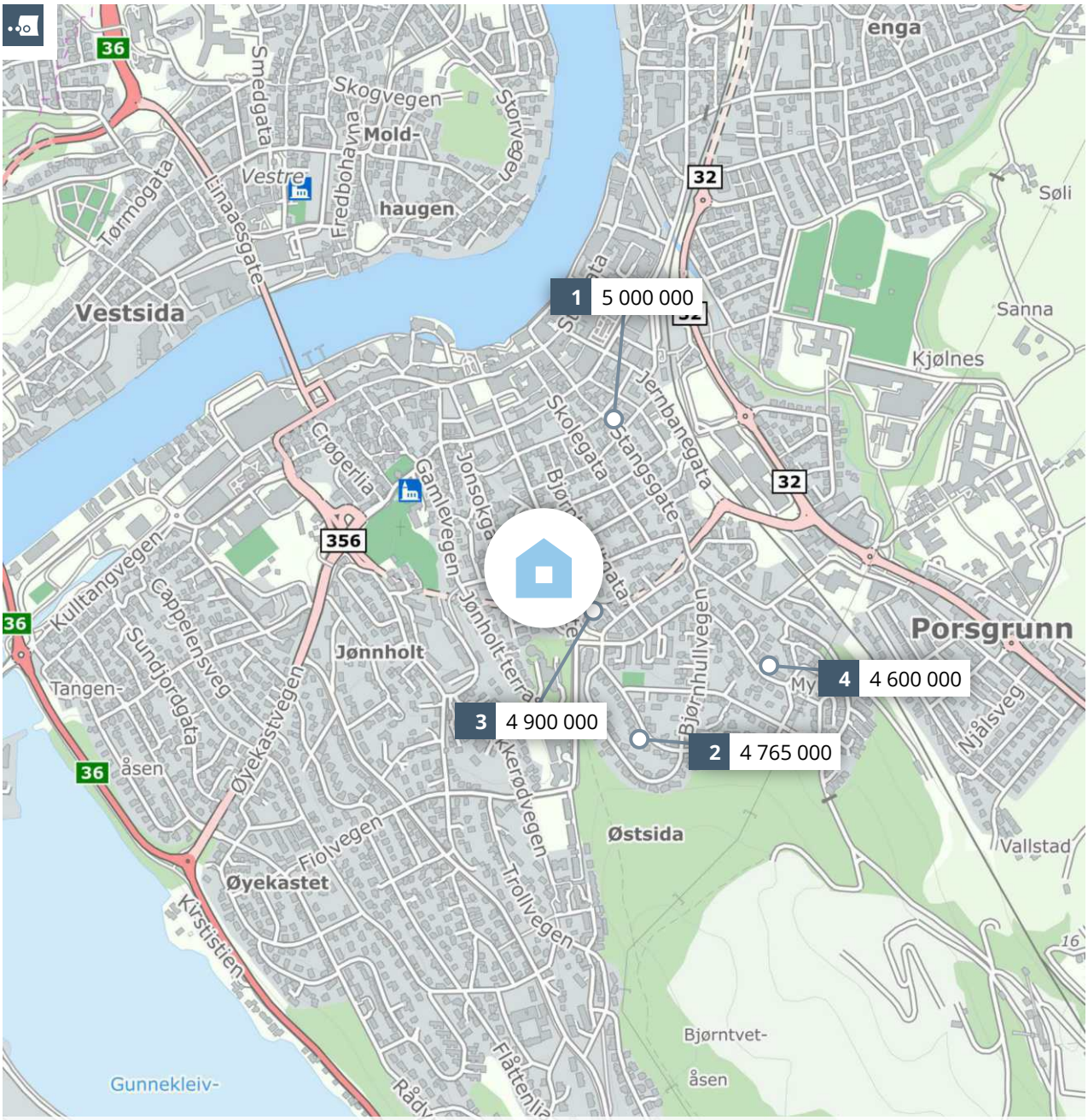
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PE9166

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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




# Meglers verdivurdering

# SVERDRUPSGATE 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 15.01.2026

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: Marius Lundeberg Enger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sverdrupsgate 14, 3922 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 200 BNR 2875 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS ST HANSÅSEN

Verdivurdert til

**4 950 000**

| - | 4 950 000 | 39 919 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 124 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 636 m² | |
| Byggeår | | | | | 1955 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Stangsgate 8 | | | | | 01.10.2025 | 4 900 000 | **5 000 000** | 0 | 5 000 000 | **21 186** |
| | 236 m² | 1917 | 319 m² | 3 sov | | | | | | | |
| 2 | Brekka 23 | | | | | 05.03.2025 | 4 850 000 | **4 765 000** | 0 | 4 765 000 | **26 038** |
| | 183 m² | 1957 | 996 m² | 3 sov | | | | | | | |
| 3 | Lilleåsvegen 31 | | | | | 27.10.2025 | 5 000 000 | **4 900 000** | 0 | 4 900 000 | **25 000** |
| | 196 m² | 1990 | 280 m² | 3 sov | | | | | | | |
| 4 | Bjørnlivegen 20 | | | | | 01.10.2025 | 4 750 000 | **4 600 000** | 0 | 4 600 000 | **31 507** |
| | 146 m² | 1978 | 1 095 m² | 3 sov | | | | | | | |

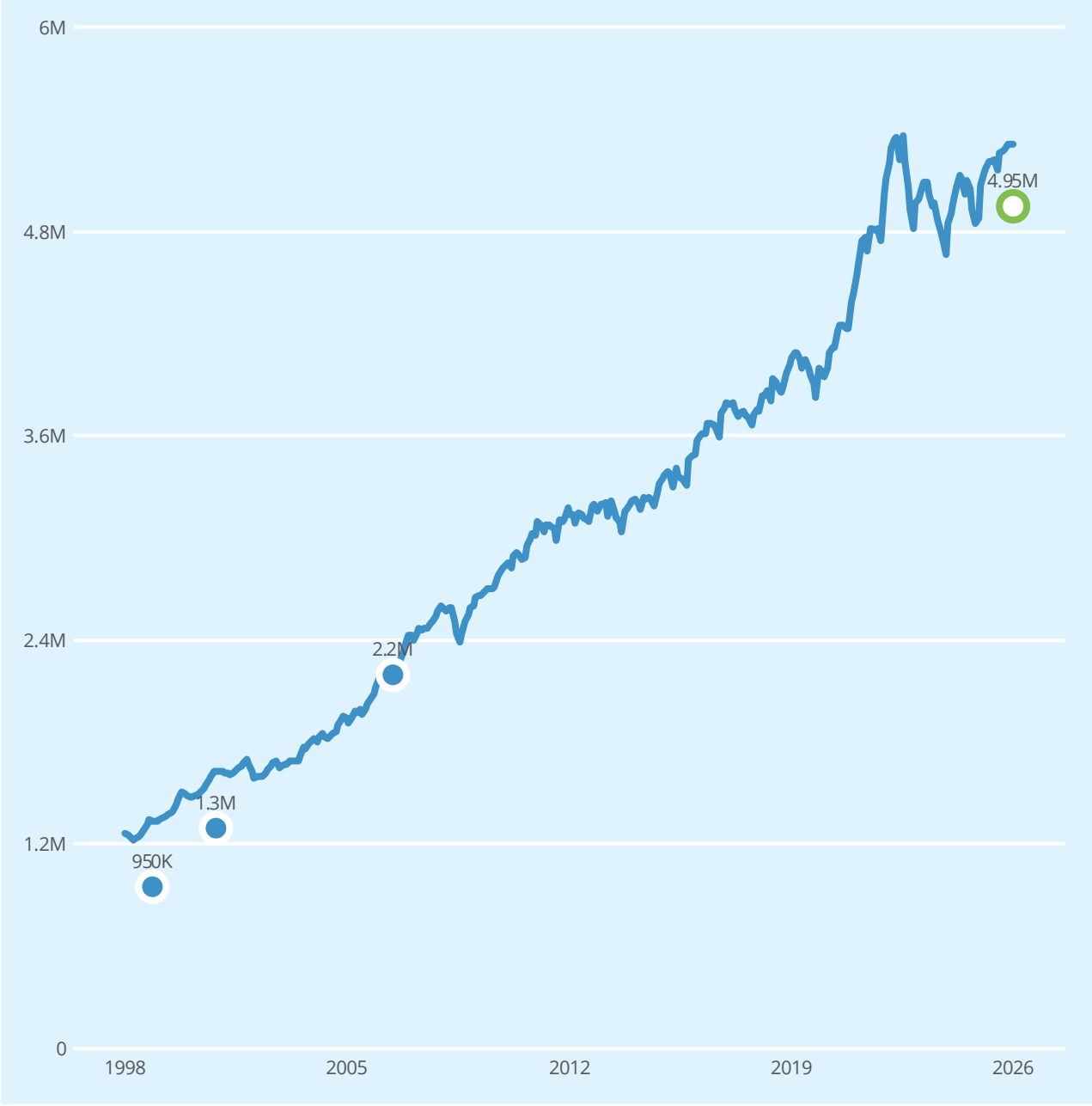
Fin enebolig med nydelig utsikt

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.11.2006 | 06.11.2006 | 06.12.2006 | 1 890 000 | 2 200 000 | - | 2 200 000 |
| 26.06.2001 | | | 1 250 000 | 1 300 000 | - | 1 300 000 |
| 08.06.1999 | | 08.06.1999 | - | 950 000 | - | 950 000 |

## Eneboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

**53**
eneboliger til salgs

5.5M
5.3M
**5 087 000** Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**130**
dager

## Eneboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

**47**
eneboliger solgt

4.5M
**4 392 000** Salgspris i snitt
**4 324 000** Prisantydning i snitt
4.2M
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
**67**
dager

for 1.4% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**39 919** Sverdrupsgate 14 Totalpris 4 950 000

**25 237** PORSGRUNN kommune i snitt siste 3 mnd

**21 115** Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 103250185 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Wenche Holmberg Tvedt |

| Gateadresse |
| --- |
| Sverdrupsgate 14 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| PORSGRUNN | 3922 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250185

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Se fakturaer. |
| Arbeid utført av | Husker ikke firmanavn |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ja alt nytt. Gjelder bad nede |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Se fakturaer |
| Arbeid utført av | Husker ikke firmanavn |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Nylig kontroll på el anlegg. Alt ok. |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250185

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Garasje i 2013 |
| Arbeid utført av | Se fakturaer |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Nabo i nr 11 kom med nabovarsel for over 3 år siden angående utbygging. . Ikke skjedd noe vedrørende dette. |

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Skjolder kjøkkengulv og stue. Se vedlagt tilstandsrapport. Ingen fuktighet. Markiseduk noe sliten. Men tekniske fungerer som det skal. Skade på speil nede. |

Document reference: 103250185

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250185

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Wenche Tvedt | 06735d3d6d6d5a7a5ad8 b8e4c877248b82c9a4ca | 12.01.2026 14:52:06 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 103250185

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Sverdrupsgate 14, 3922 PORSGRUNN** | |
| Dato for energimerking<br>**13.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-245786** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**164074501** |
| Gårdsnummer<br>**200** | Bruksnummer<br>**2875** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1955** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**124 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**124 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **290.81 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **308.38 kWh/m²** | **38239 kWh** |

# Sverdrupsgate 14, 3922 PORSGRUNN

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

### Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Porsgrunn kommune

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 200 | Bnr: 2875 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Sverdrupsgate 14<br>3922 PORSGRUNN | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2018-2030 | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Tunell
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant undergang
- Garasje og uthus
- Veg
- KpAngittHensynGrense
- KpFareGrense
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bygningsdelelinje
- Taksprang
- Bygning
- Høydekurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Gang- og sykkelveg
- Samleveg - Tunnel - Nåværende
- KpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Eiendomsteig
- Bygningslinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Bolig
- Vegundergang
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Flomfare

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

Kvikkleire - risiko

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

ambita

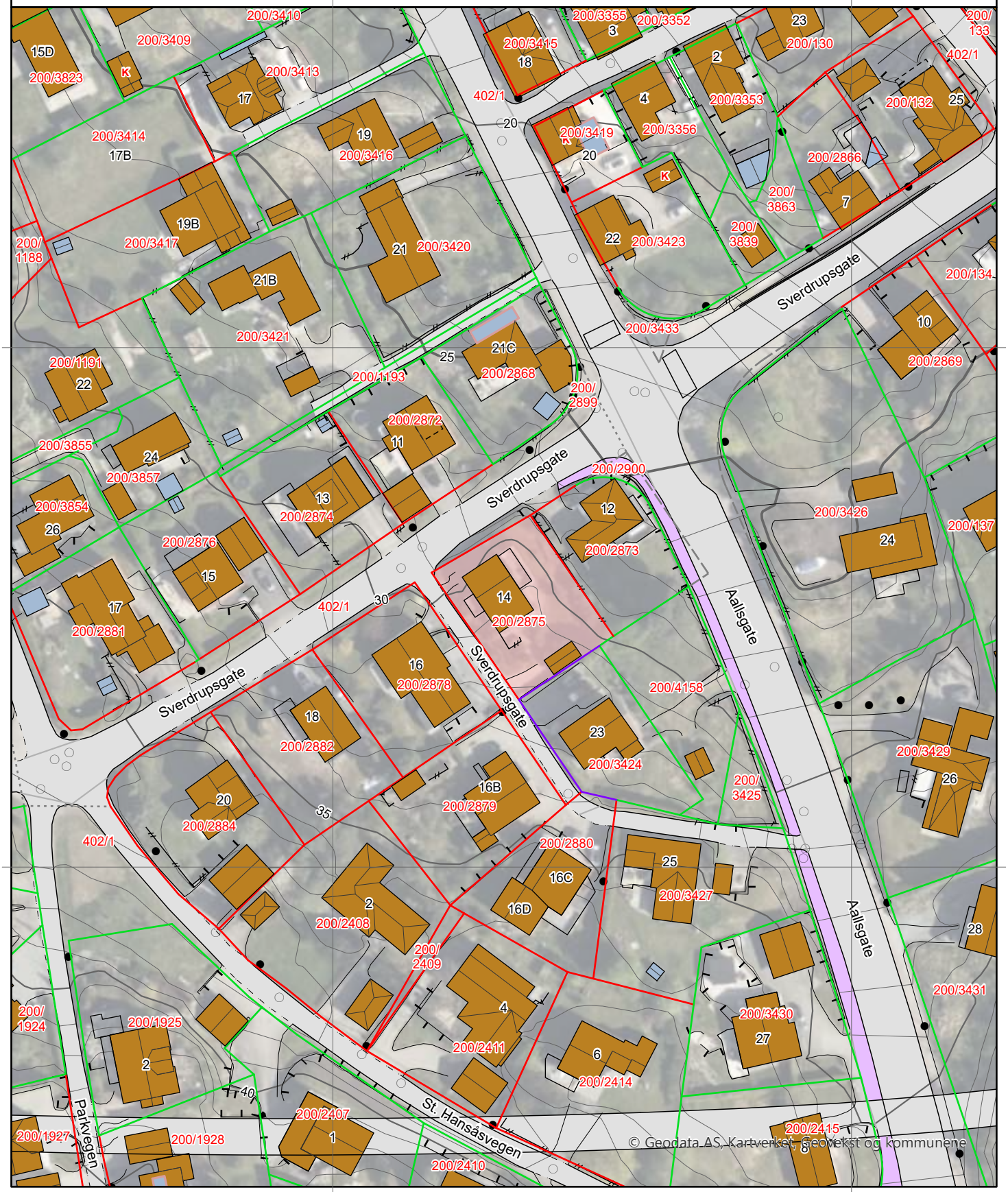
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/2875/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.12.2025




0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/2875/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.12.2025

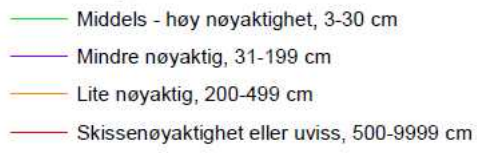



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



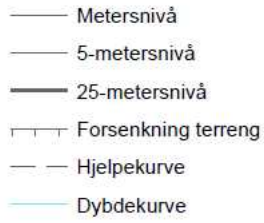

**Eiendomsgrenser**







**Høydekurver**









# Porsgrunn kommune
**Byutvikling**

Wenche H.H og Tom Hallgreen Tvedt
Sverdrupsgt 14
3922 PORSGRUNN

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | 18/11471-3 | 08.11.2018 |

**Gbnr 200/2875, Sverdrupsgate 14 – Oppfølging av byggetiltak (ref i 360: sak 13/02138) - Ferdigattest**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tiltakshaver:** Tom Hallgreen Tvedt | | | |
| **Ansvarlig søker:** Tom Hallgreen Tvedt | | | |
| **Ansvarlig prosjekterende:** Tom Hallgreen Tvedt | | | |
| **Ansvarlig utførende:** Tom Hallgreen Tvedt | | | |
| **Gnr/Bnr:** 200/2875 | **Bygningsnr.:** | **Saks.nr.:** 399/13 | **Dok.nr.:** 13/02138-2 |
| **Tiltakets art:** Tilbygg veranda | | **Byggets art:** Bolig | |
| **Søknadsdato:** 13.05.2013 | **Rammetillatelse:** | **Igangsettingstillatelse:** 23.05.2013 | |

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon den 09.10.2018, gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10 for veranda.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-3).

Med hilsen

Mir Zabihullah Najmi
Allmenn Byggingeniør
35547534

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** Kommunalteknikk, Roy Ståle Engen, 3901 Porsgrunn
Kommunalteknikk, Ole Strand, 3901 Porsgrunn
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Brann- og feiervesenet, Jon Erik Bergendahl, 3936 Porsgrunn
Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046 Handelstorget, 3707 SKIEN

Kommunalforvaltningen

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Sverdrupsgt. 14 | | | | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| nybygg | ferdiggarasje | 21.08.78 | dato 25.09.78 sak 325/78 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Reidar Wendelborg, | Sverdrupsgt. 14 | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| " " | | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| " " | | |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 08.11.78

H. Skreosen
for bygningssjefen

E.Dale

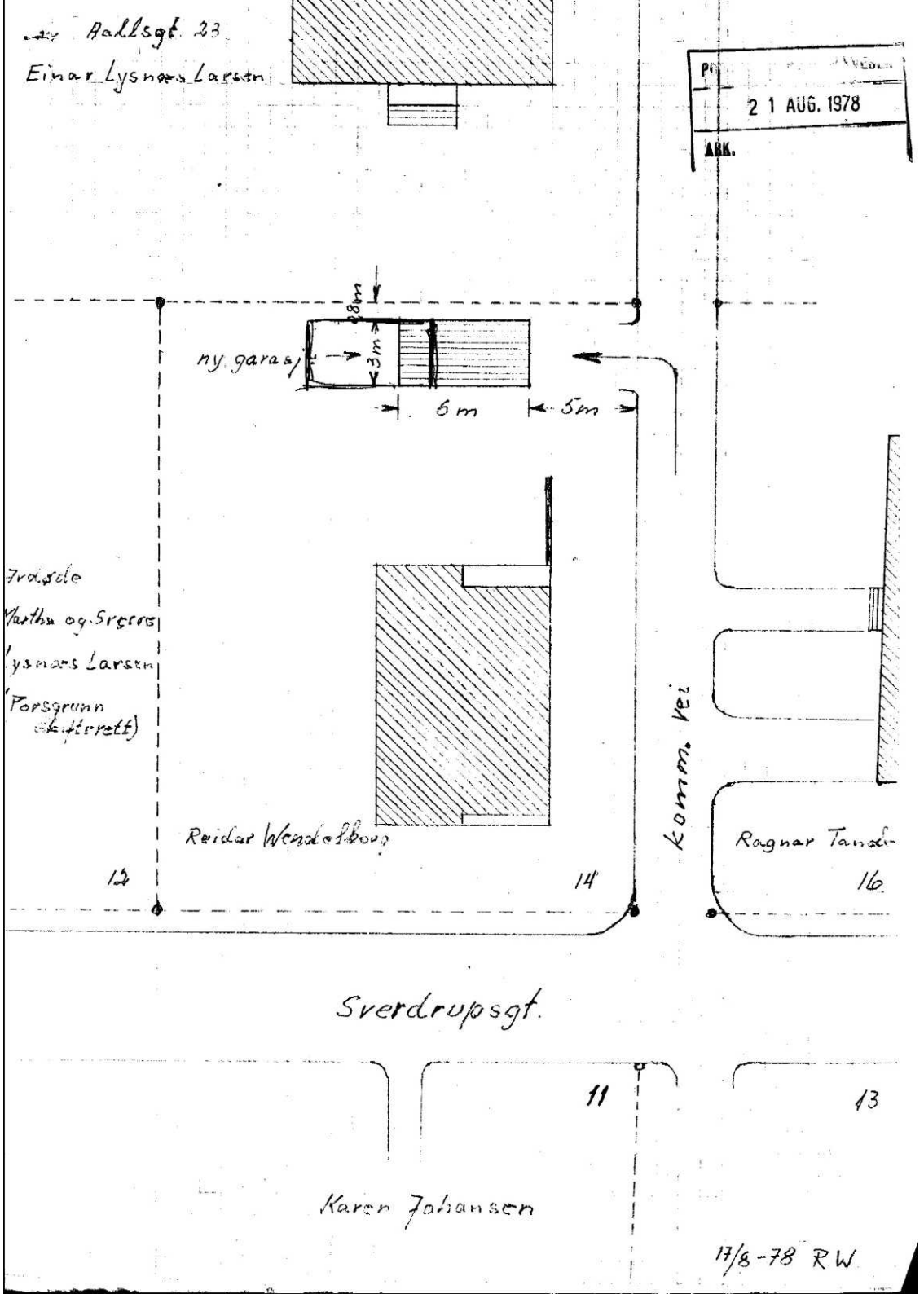
Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] kemnerk. 18 m²
- [ ]

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

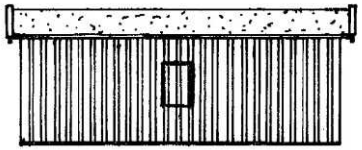
K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

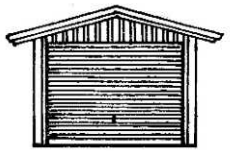
E. B. A/S, Otta.


Aallsgt. 23
Einar Lysnæs Larsen
2 1 AUG. 1978
ABK.
8m
3m
ny garasje
6 m
5m
Fradelte
Martha og Sigrun
Lysnæs Larsen
(Porsgrunn
skjøtterett)
Reidar Wendelbo
12
14
Komm. vei
Ragnar Tandberg
16
Sverdrupsgt.
11
13
Karen Johansen
17/8-78 RW

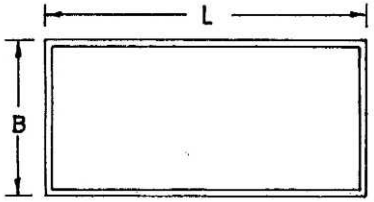
# TREGARASJER med MØNETAK

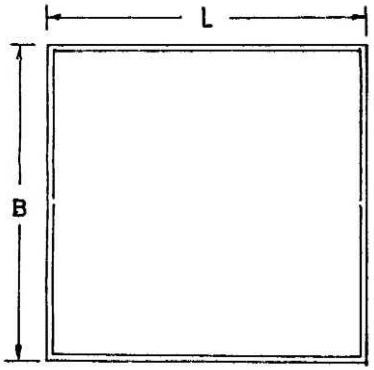
Førsteklasses justerte materialer. Veggkledning stående eller liggende panel. Taket er lagt med rupanel tekket med Icopal takpapp, kvalitet A. Leveres i fargene rød, grønn eller grå etter ønske. Trykkimpregnerte bunnsviller. Forskriftsmessig ventilasjon. Låsbare vippeporter i trepanel, solide og driftssikre vippebeslag.

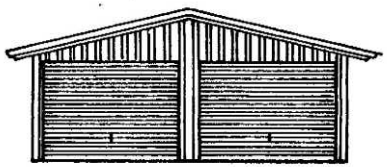




Enkeltgarasje



Dobbeltgarasje

| Enkeltgarasjer | | | Dobbeltgarasjer | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bredde | Lengde | Pris | Bredde | Lengde | Pris |
| 2,70 m | 5,50 m | kr. 7.200,— | 5,40 m | 5,50 m | kr. 12.500,— |
| 3,00 » | 6,00 » | » 7.800,— | 6,00 » | 6,00 » | » 13.500,— |

Prisene er netto ekskl. moms.

Prisene omfatter: Garasjen ferdig oppsatt Deres tomt.
Fraktfri levering inntil ca. 15 mil fra Larvik.

Ekstra utførelse: Sidedør kr. 380,—, vindu 50/80 cm. 160,—, ekstra lengde eller bredde 430,— pr. kvm.
Trykkimpregnert kledning tillegg 12 %.

Vi står til tjeneste med gunstige avbetalingsordninger.

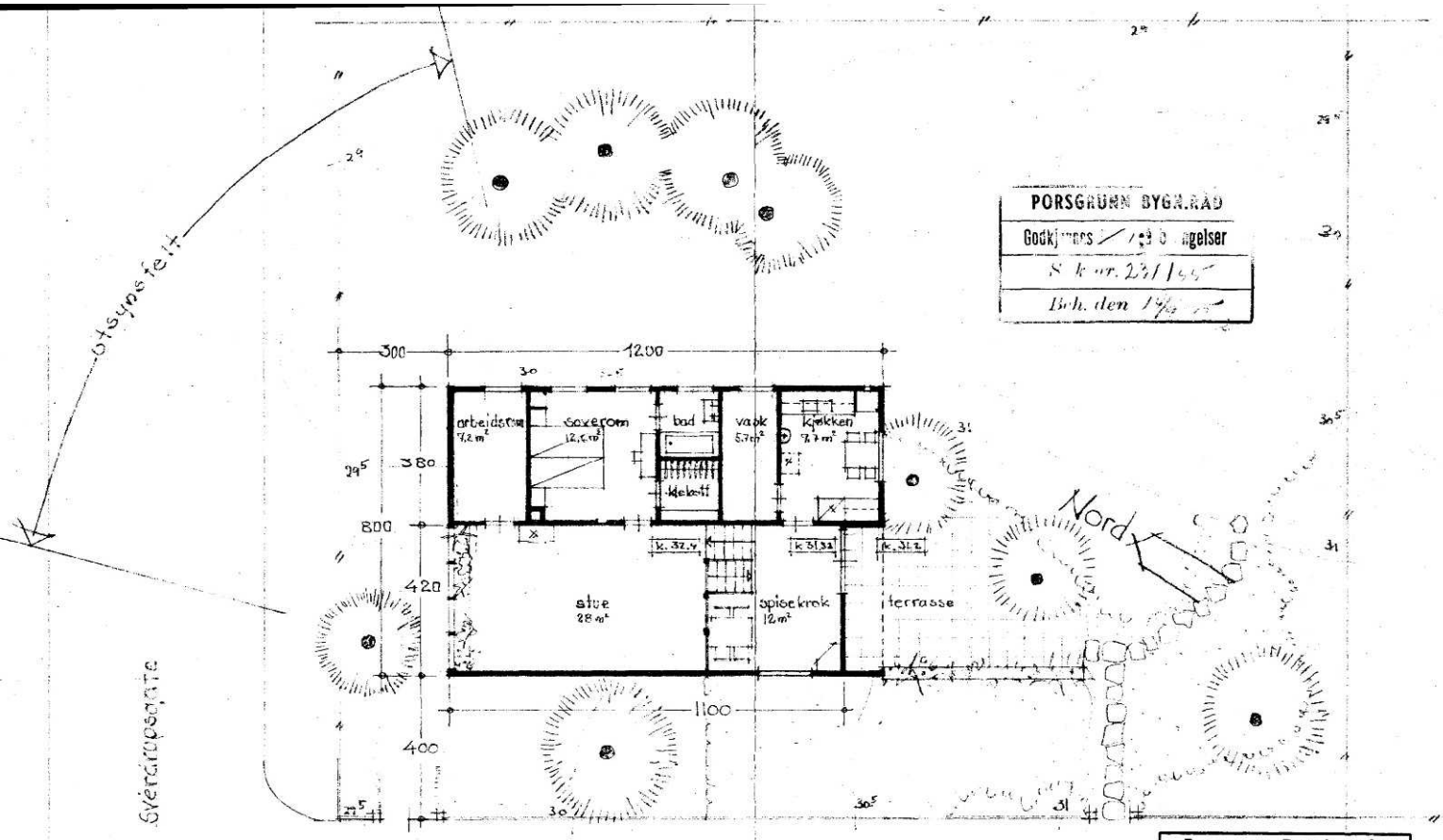
POSTBOKS
22 AUG. 1978
ARK.

Produsent:

## HOVLAND FABRIKKER

Telefon (034) 8 34 60 — Postadr. 3250 Larvik

**Vi leverer også: Rekkegarasjer — Garasjer for lastebiler/busser — Lagerbygg — Byggesett for hytter.**



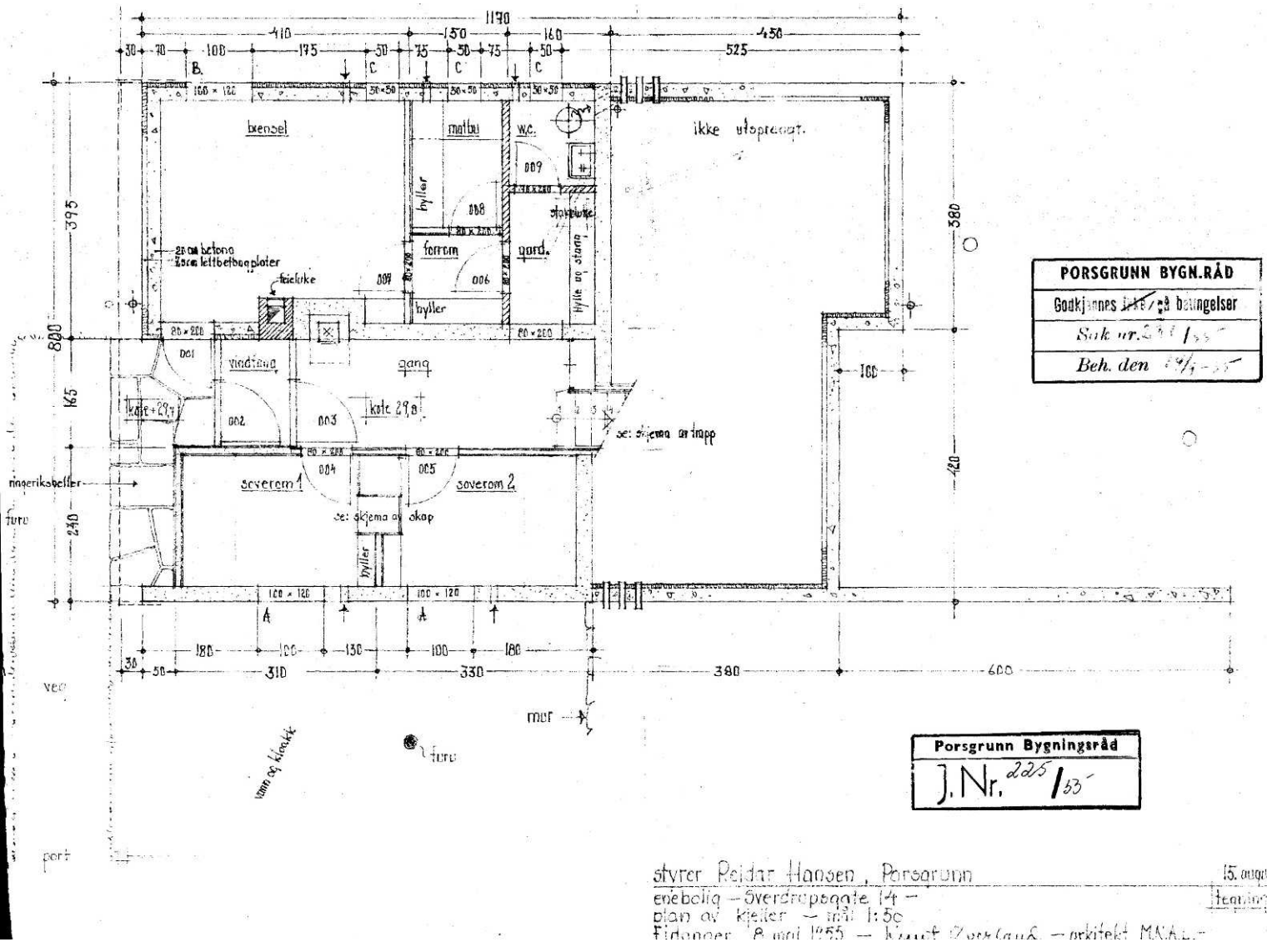

PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjennelse
S k nr. 231/55
Bch. den 1/6 55

Porsgrunn Bygningsråd
J.Nr. 225/55

plan av 1. etasje

Bestyrer Reidar Hansen, Porsgrunn
forslag 2 - enebolig - Sverdropsgate 14 - mål 1:100
Porsgrunn, 10. mai 1953 Kurt Øverland

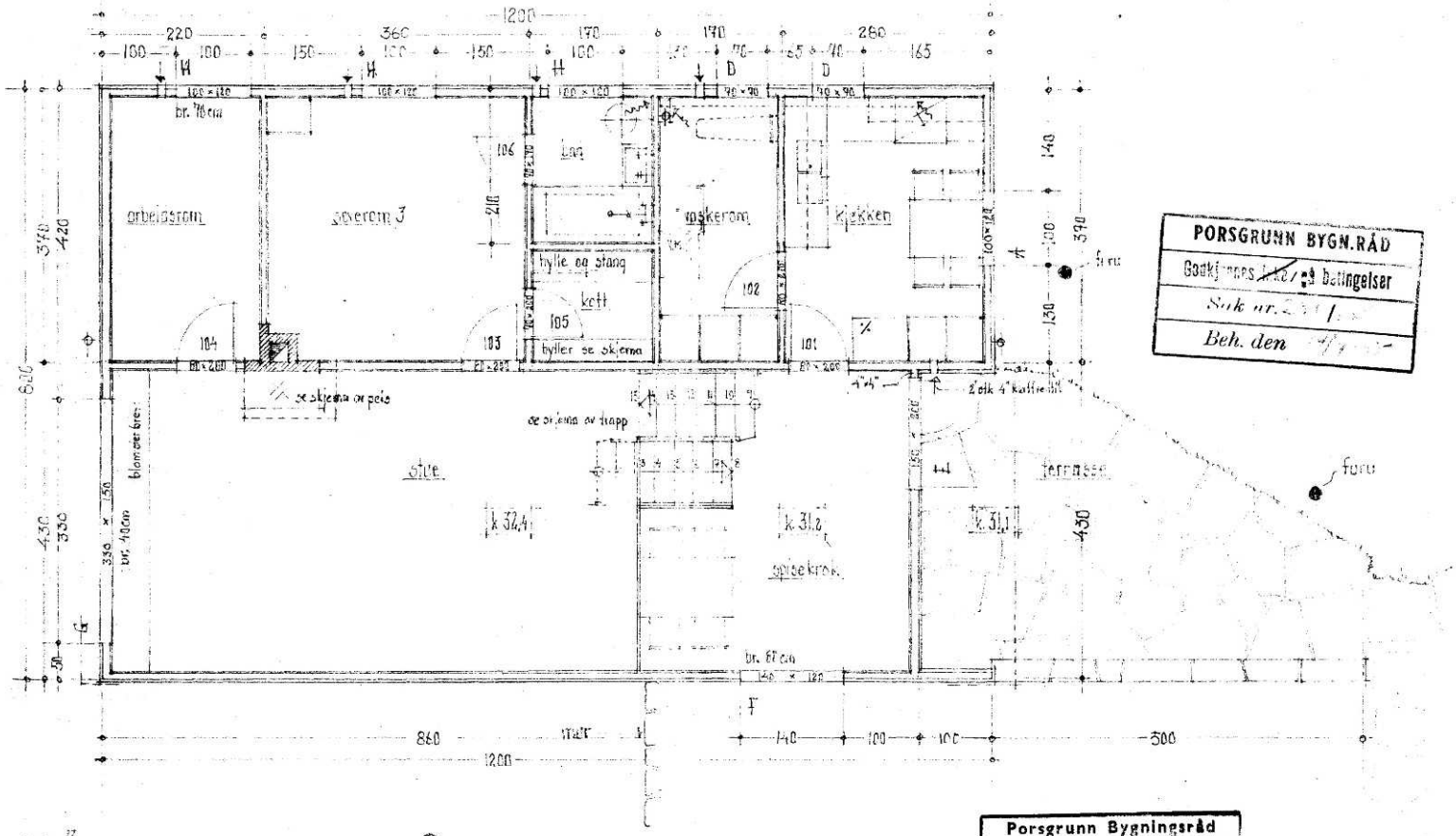
tegning nr.: 5.




PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjennes ~~ikke~~ på betingelser
Søk nr. 225/53
Beh. den 19/1-55

Porsgrunn Bygningsråd
J. Nr. 225/53

styrer Reidar Hansen, Porsgrunn — 15. august 1955
enebolig – overdrepogate 14 –
plan av kjeller – inkl 1:50 — Tegning nr: 8
Tidligere 8 mai 1955 – kjøpt Overlaug – arkitekt MAALØ




PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjennes / ~~ikke~~ med betingelser
Søk nr. 225/55
Beh. den 4/11-55

Porsgrunn Bygningsråd
J. Nr. 225/55

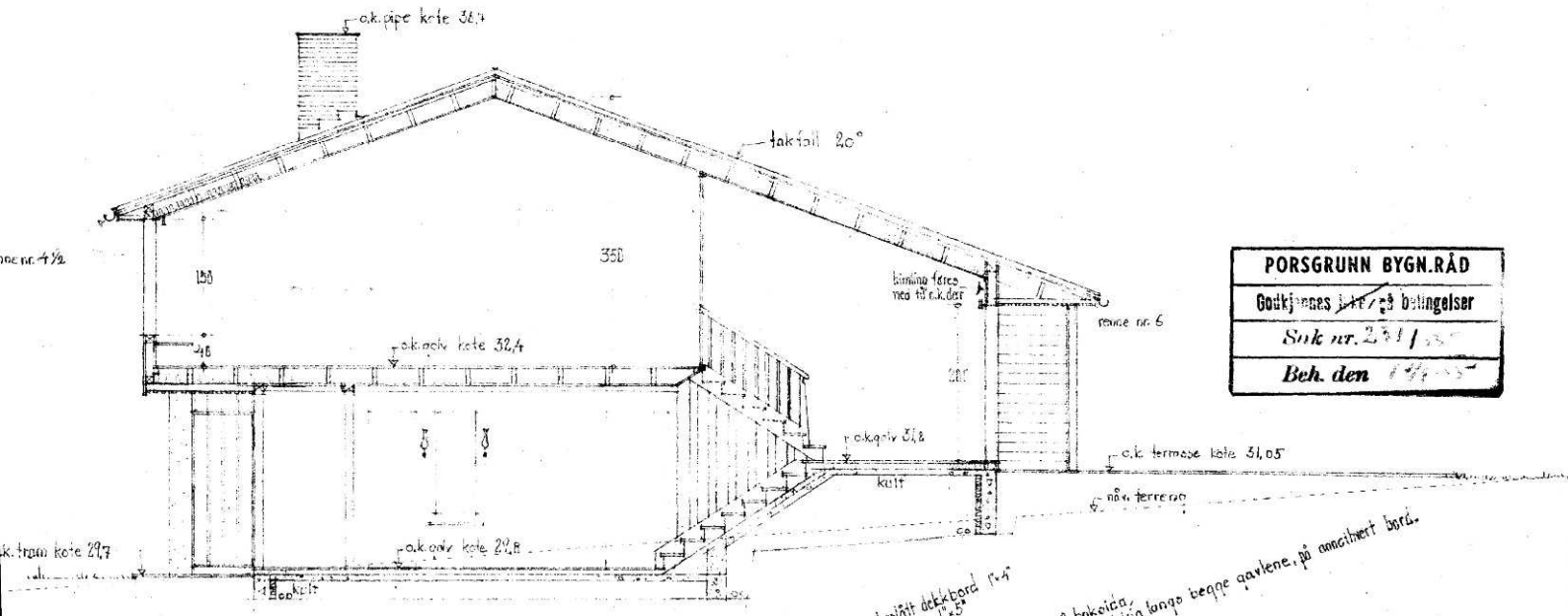
NB!

Alle mål er rammål og bindingsverkmål.
Mål på vinduer og dører er nominelle mål.
Brystningshøyder og etasjehøyder er fra o.k. ferdig golv.

furu

styrer Reiar Hansen, Porsgrunn
enebolig - Gjerdingsmarka
plan av 1. etasje - mål 1:50
Tidligere 5 okt 1955 - Knut Øverland - arkitekt MNAL

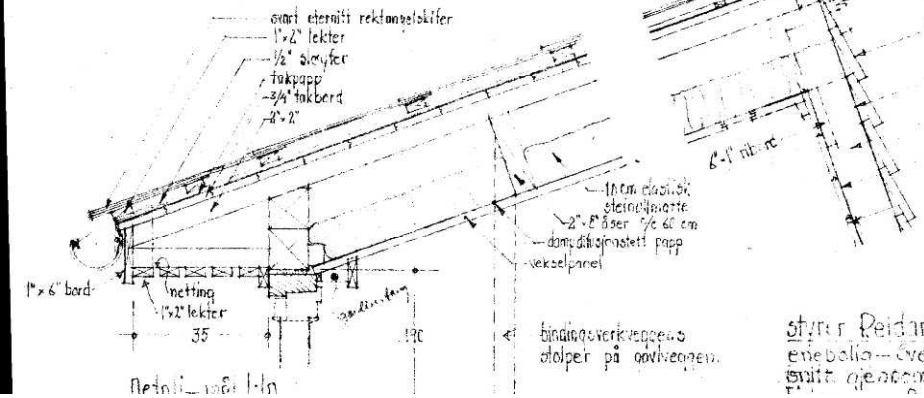
Dato 15. oktober 1955
Tegning nr: 9

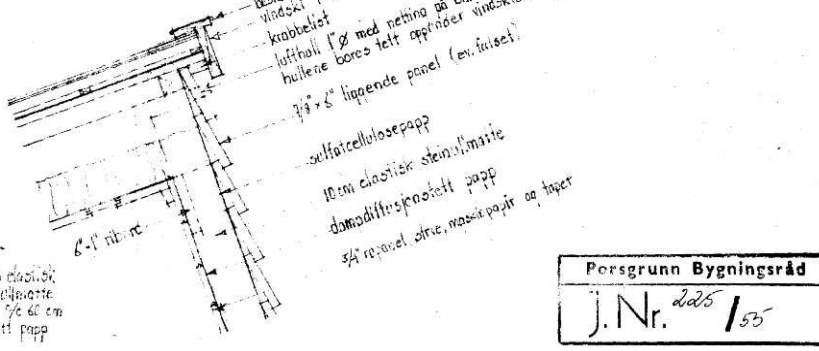



PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjennes ~~i h/t/s~~ betingelser
Sak nr. 225/55
Beh. den 6/9-55

Porsgrunn Bygningsråd
J. Nr. 225/55

Snitt gjennom stue.



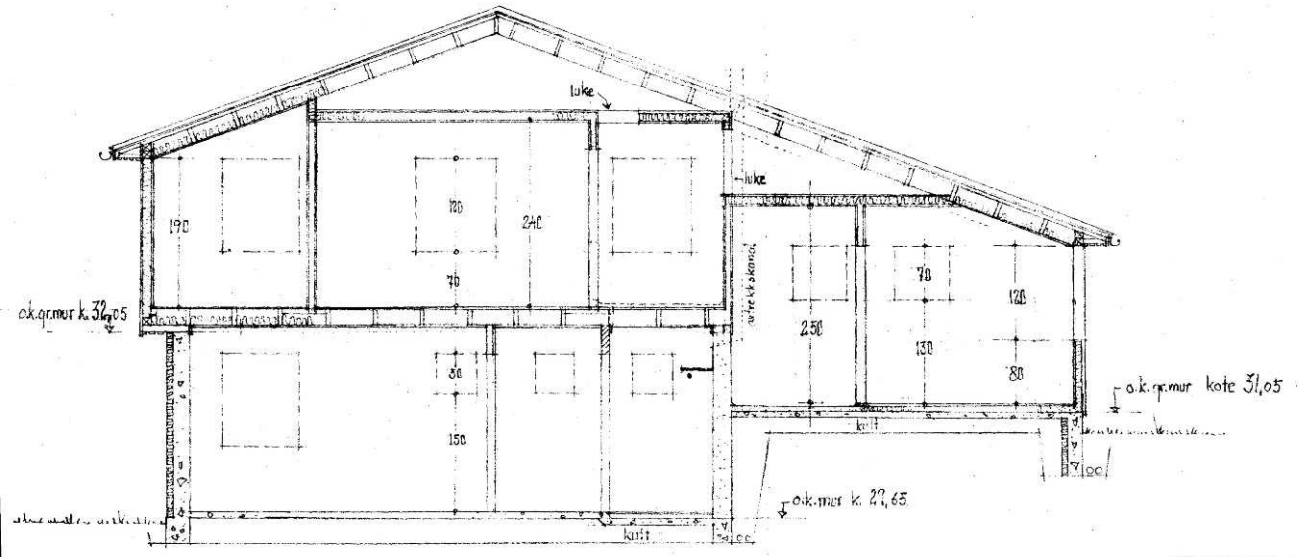




bindingsverkvegg s. stolper på oppvegg.

Detalj vegg I-In

styrer Reidar Hansen, Porsgrunn
enebolig - overramsgate 14
stue, mål 1:20

15 august 1955
Tegning nr. 10




snitt gjennom kjekken-soverom.

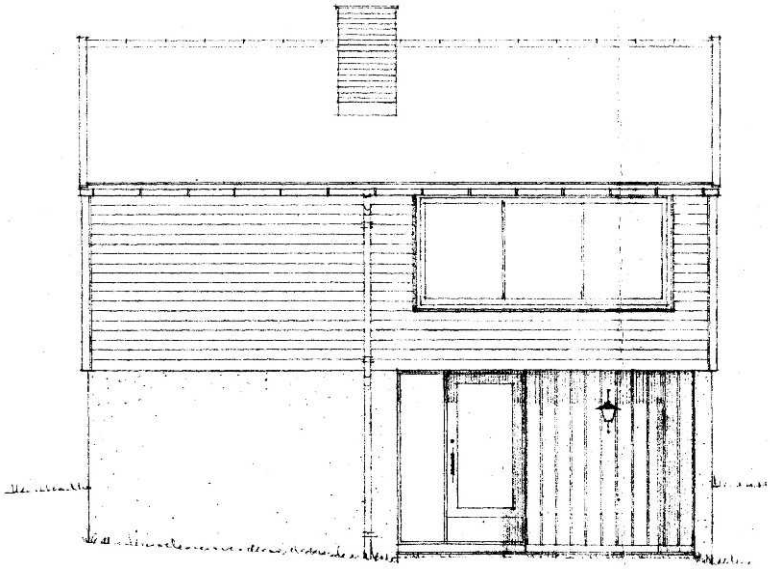
PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjent som [illegible] bygningsråd
Sak nr. 231/55
Beh. den [illegible]

Porsgrunn Bygningsråd
J.Nr. 225/55

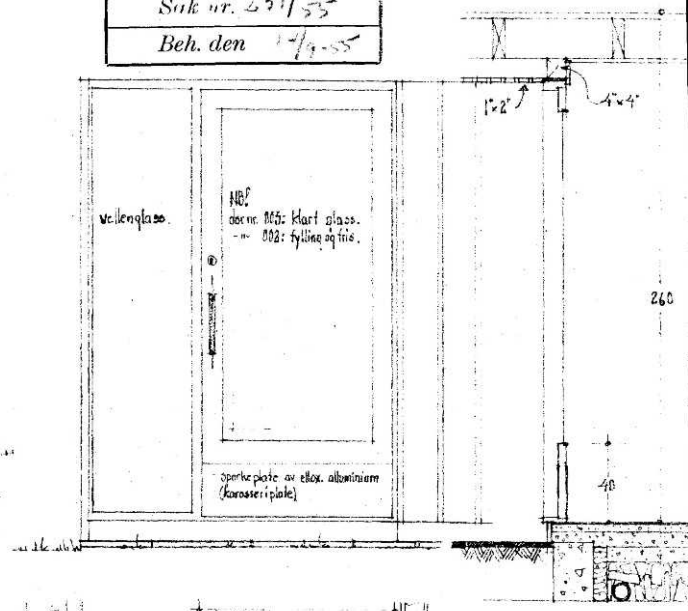
styrer Peidar Hansen, Porsgrunn
enebolig - Sverdrupsgate 14
snitt gjennom kjekken-soverom.
Eidsvoll 8 mai 1955 — Kjell Overlaud - arkitekt MNAL

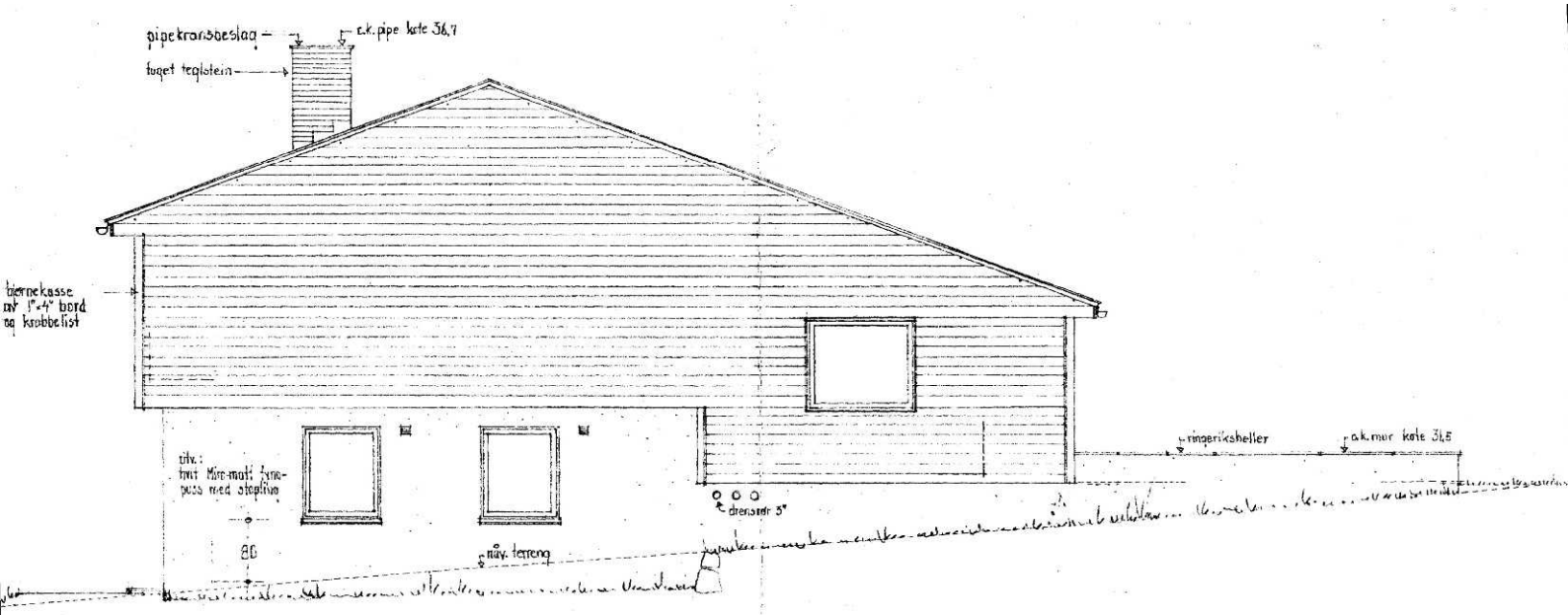
Målestokk 1:50
tegning nr: 11

PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjent etter bygningslov
Sak nr. 231/55
Beh. den 17/9-55

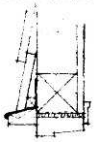


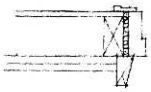
fasade mot nordvest

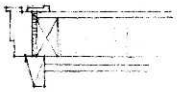

vellenglass.
dørnr. 001: klart glass.
- " 002: fylling og trim.
1"x2"
4"x4"
260
40
6
6
6

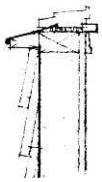



fasade mot sørvest.









detalj av vindusomramning
mål 1:10

| PORSGRUNN BYGN.RÅD |
| --- |
| Godkjennes ~~ikke~~/gå betingelser |
| *Sak nr.* 231 / |
| *Beh. den* |

| Porsgrunn Bygningsråd |
| --- |
| J.Nr. 225 / 55 |

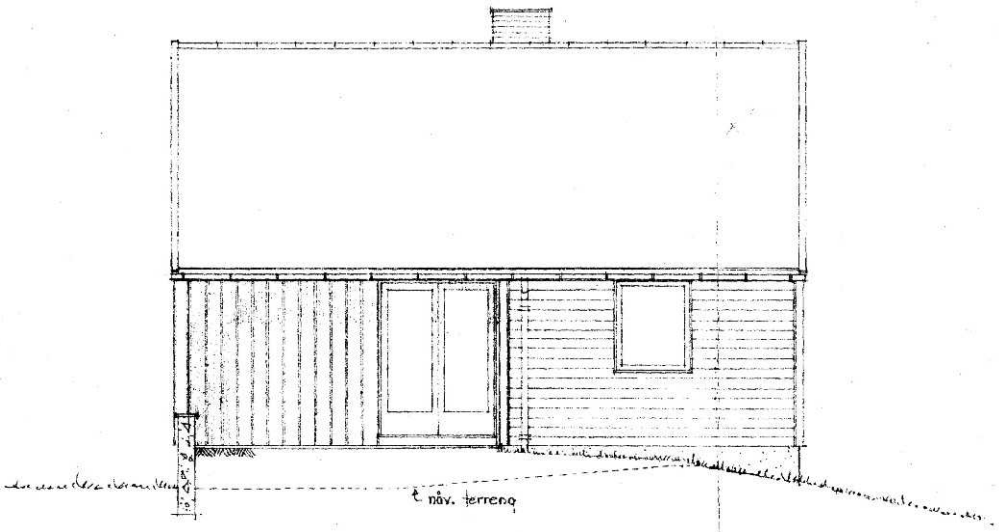
Styrer Reidar Hansen, Porsgrunn — 15. august 1955

enebolig – Overdrupsgate 14

fasade mot sørvest, mål 1:50

tegning nr.: 13

tidligere 8. mai 1955 – Knut Øverland – arkitekt MNAL



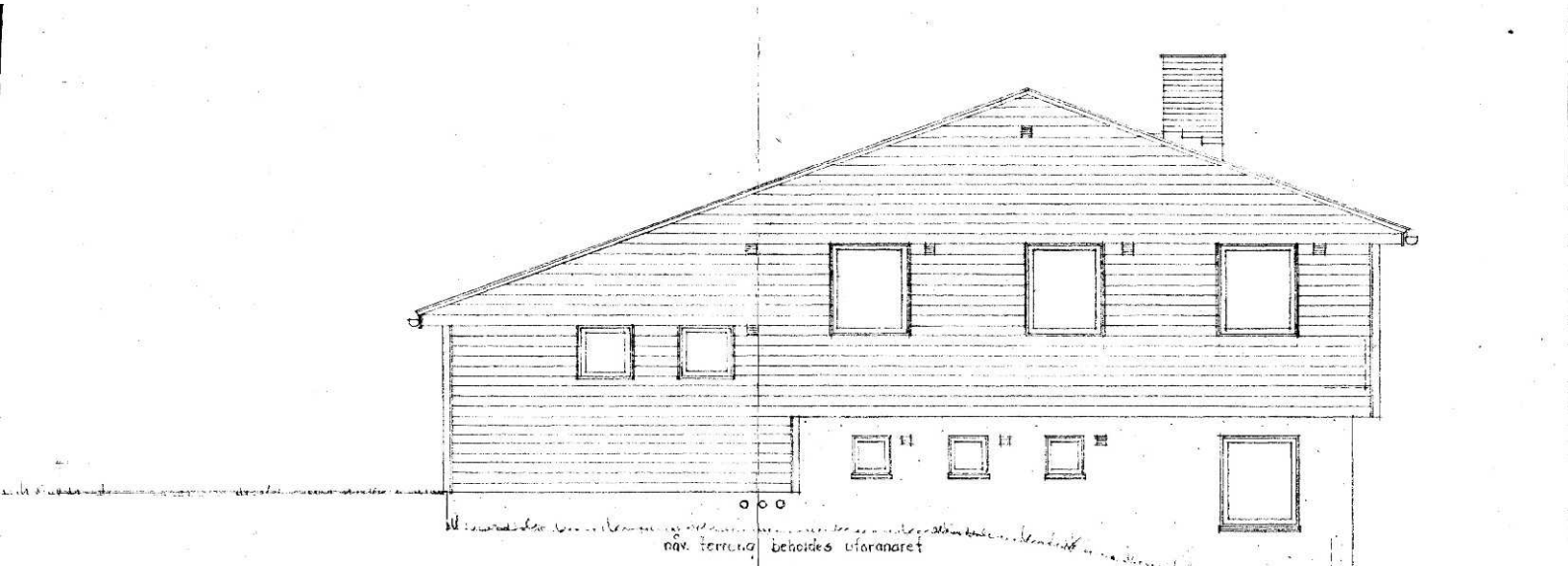

fasade mot sørøst

PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjennes / gå Bekjengelser
Sak nr. 231/55
Beh. den 17/6 55

Porsgrunn Byggningsråd
J.Nr. 225/55

styrer Reidar Hansen, Porsgrunn
enebolig – Overdrupsgate 14
fasade mot sørøst mål 1:50
Tidligere 8. mai 1955 – Kunst Overland – arkitekt MNAL

15. MARS 1955
Tegning nr: 14




fasade mot nordøst

PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjennes ikke / på betingelser
Suk nr. 231/55
Beh. den 14/9-55

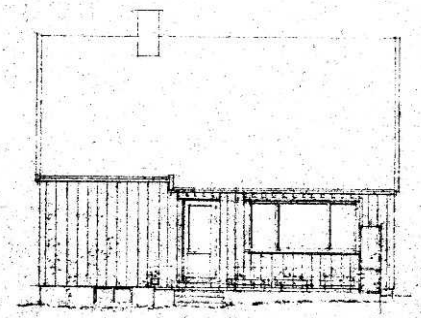
Porsgrunn Bygningsråd
J.Nr. 225/55

styrer Reidar Hansen, Porsgrunn
enebolig—Sverarupsgate 14
fasade mot nordøst, målt 1:50

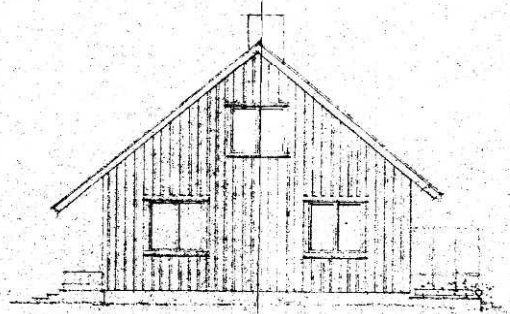
15. august 1955
tegning nr: 15

P. BR. NR. 12/60.

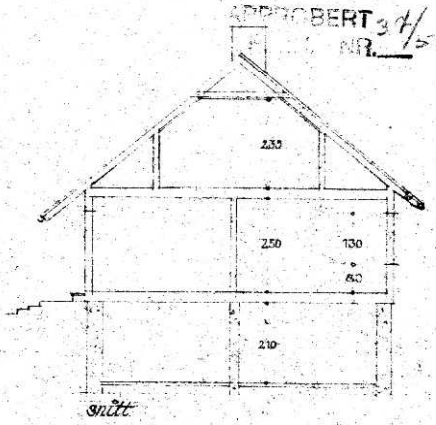
APPROBERT 31/50
NR.



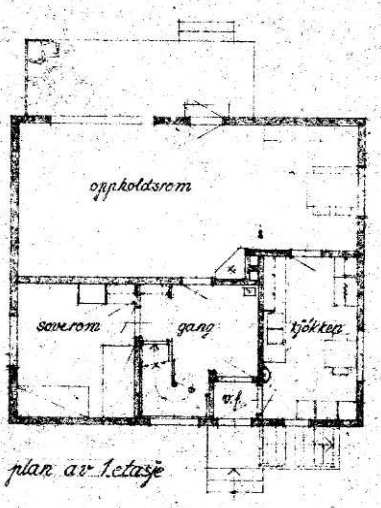
fasade mot vest



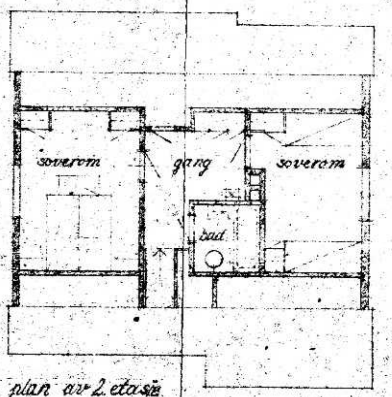
fasade mot nord



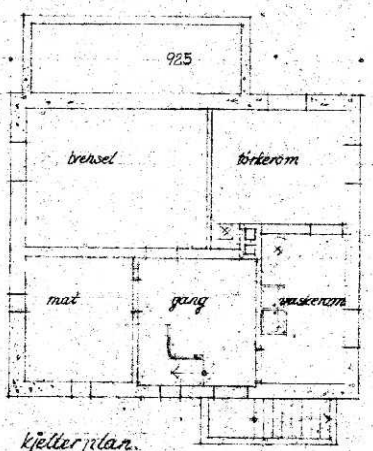

snitt




plan av 1 etasje




plan av 2 etasje




kjellerplan.

Peder Hansen, Lovdalsgt. 14 18 juni 1960

ENEBOLIG 74 m²

PLANER, SNITT OG FASADER

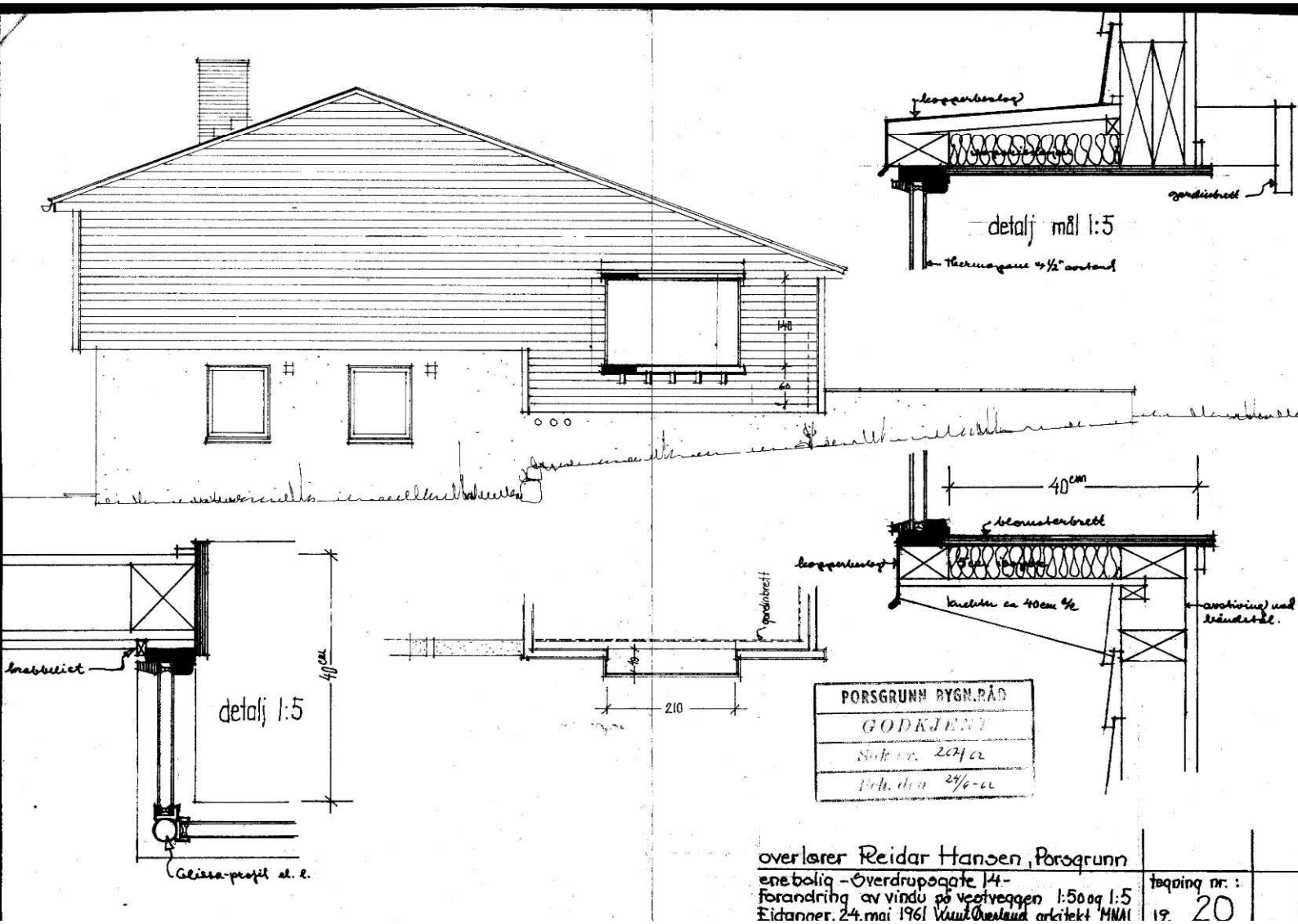
M. 1:50

74 m²

Tegning nr. 14

Innlevert 15/6 60

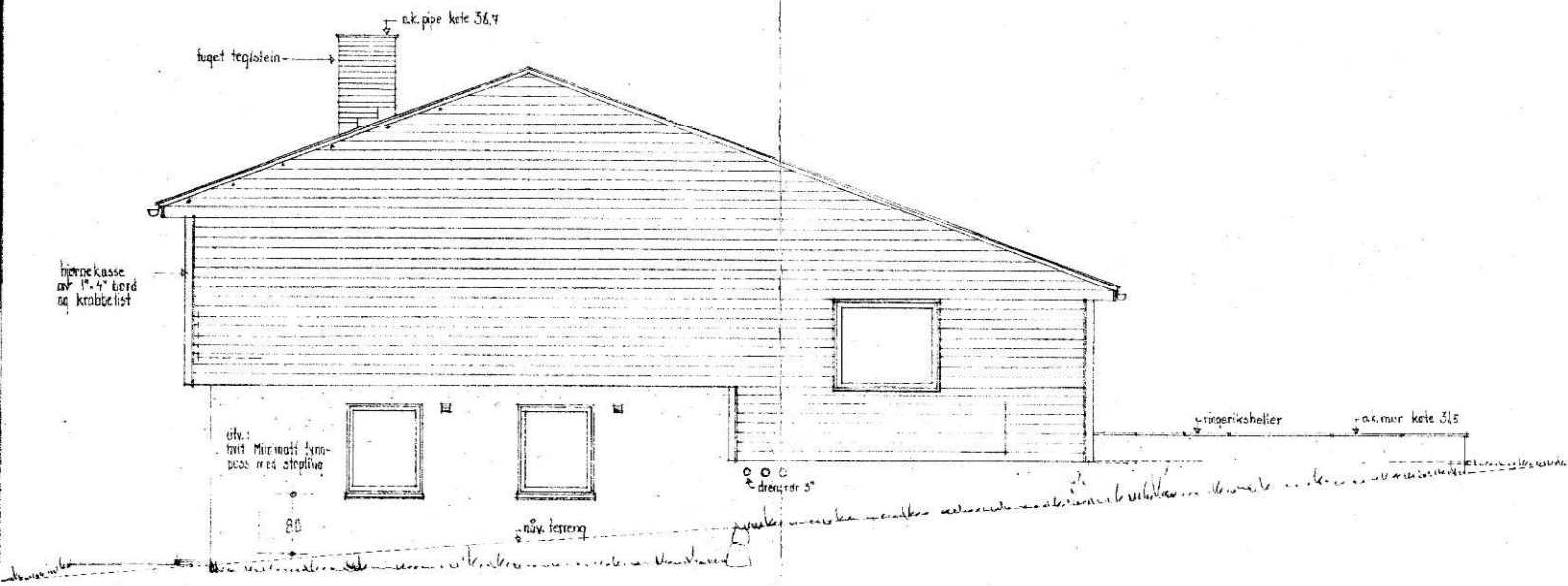
Arkitektene Hesse og Gundhus, Fredrikstad



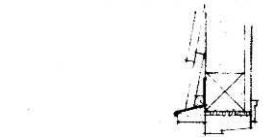

PORSGRUNN BYGN.RÅD
GODKJENT
Søk nr. 207/62
Dato den 29/6-62

overlærer Reidar Hansen, Porsgrunn
enebolig - Overdrupsgate 14 -
forandring av vindu på vestveggen 1:50 og 1:5
Eidanger, 24. mai 1961 Vuut Øverland arkitekt MNAL

tegning nr.: 20

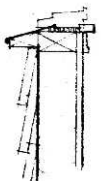



fasade mot sørvest.





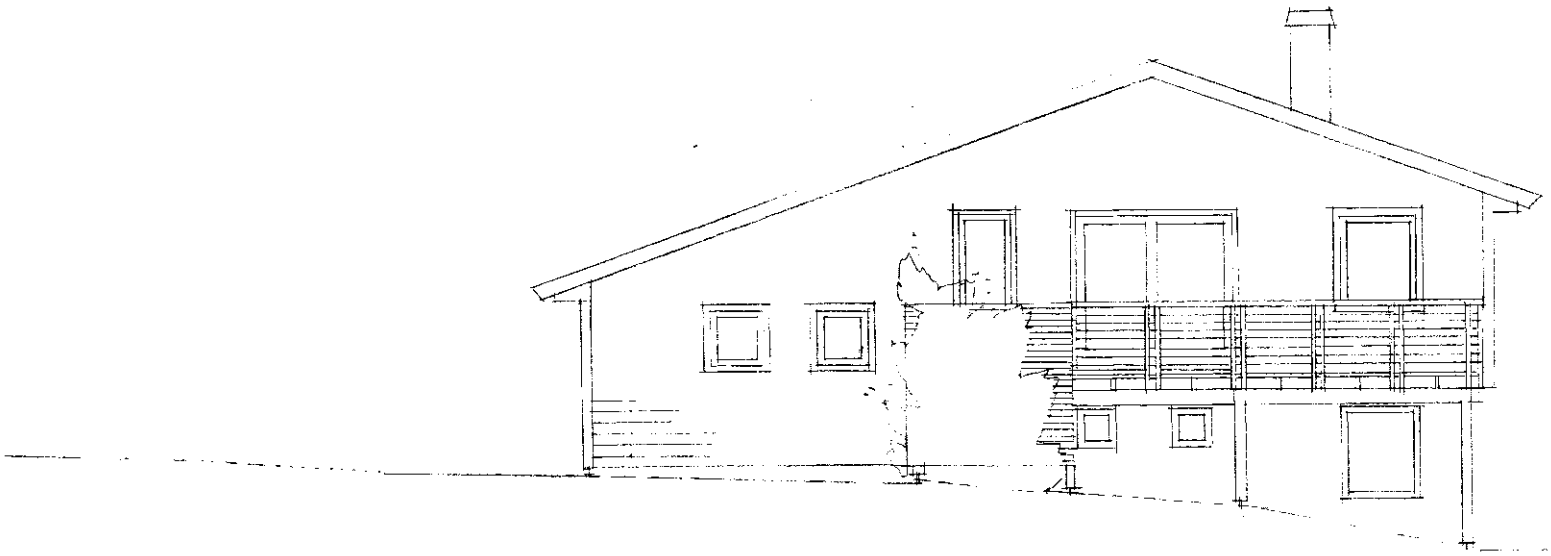
detalj av vindusomramming
mål 1:10



Porsgrunn Bygningsråd 20/11

styrer Reidar Hansen, Porsgrunn
enebolig – Everdrupsgate 14
fasade mot sørvest, mål 1:50
Tidaneer, 6. mai 1955 – Knut Overland – arkitekt M.N.A.L.

Tegning nr: 13



rev: A

dato: 22.04.13

SVERDRUPSGATE 14, PORSGRUNN, BOLIG

FASADE MOT ØST

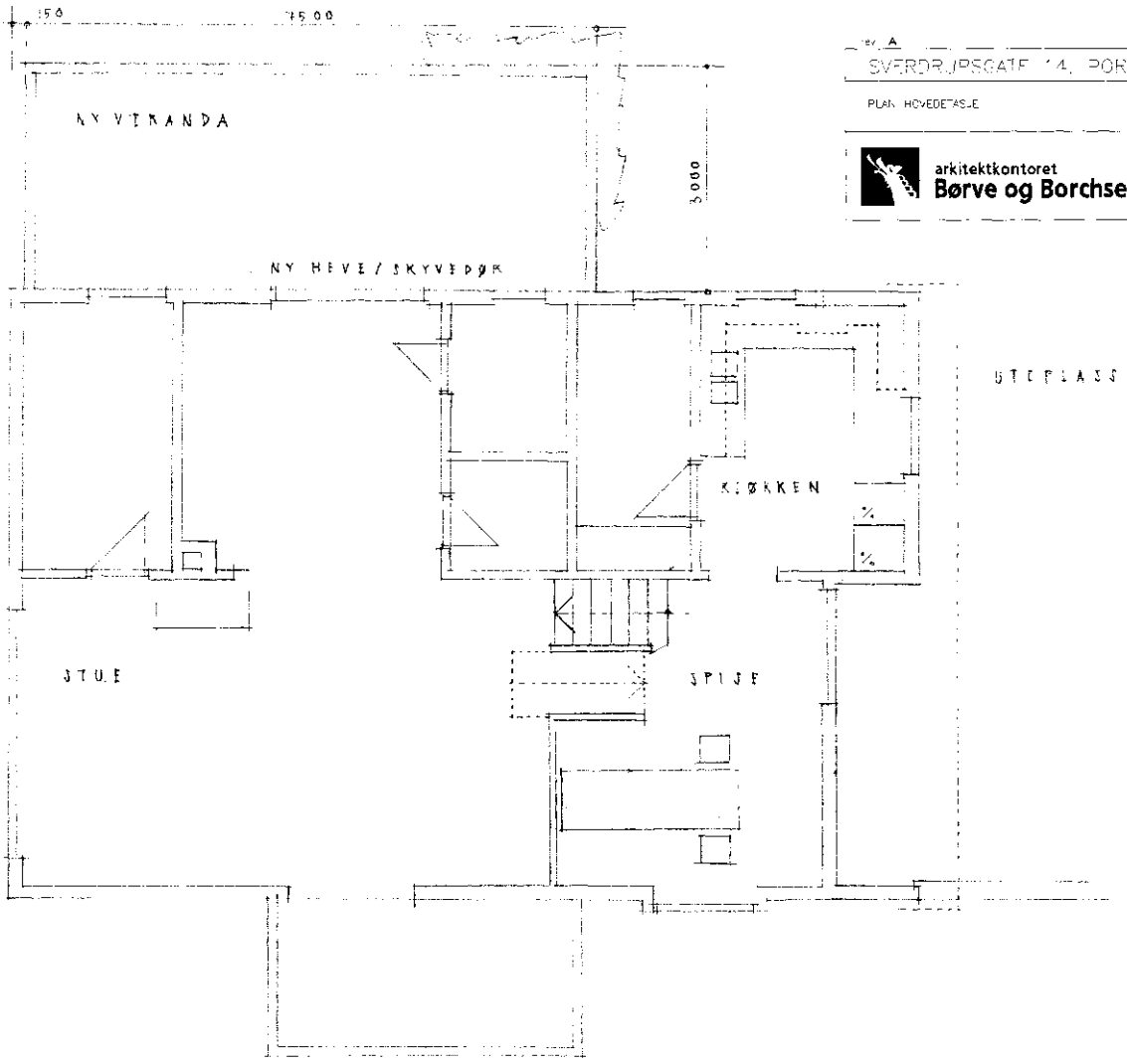
dato: 22.03.2013 | j.nr: 4580 60 | 01.4 A

målt: 1:50 | sign: BVC | tr.

arkitektkontoret
**Børve og Borchsenius as**

PORSGRUNN
STORGATA 171
POSTBOKS
3905 PORSGRUNN
TLF 35 56 87 20
FAX 35 53 87 01

NPÅ




rev. A

dato: 22.04.18

SVERDRUPSGATE 14, PORSGRUNN, BOLIG

PLAN HOVEDETASJE

dato: 22.03.2013 nr.: 4560-00

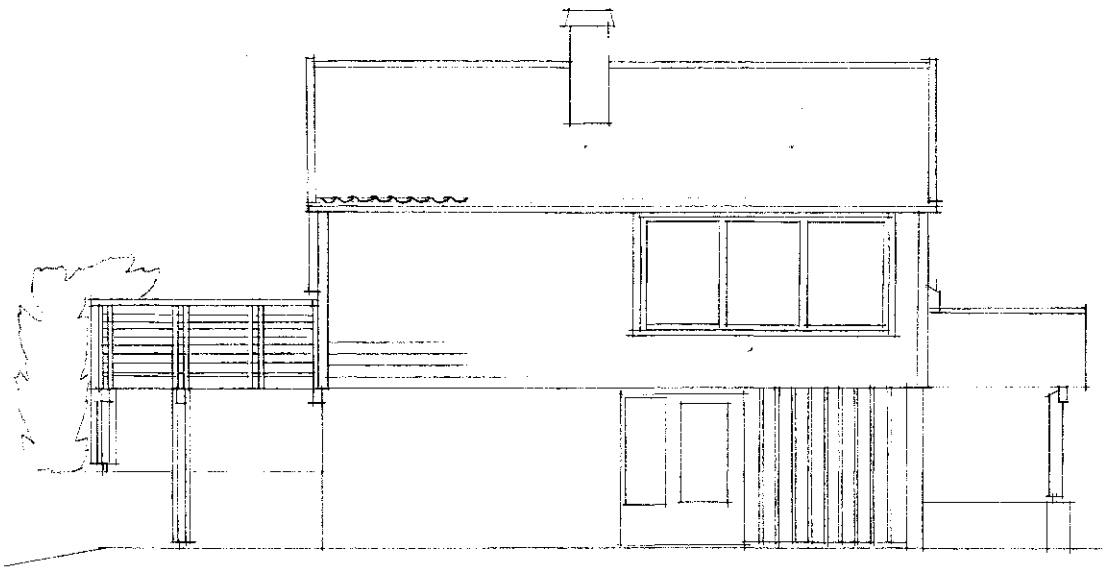
010 A

mål: 1:50 sign: BVC rr.

arkitektkontoret
**Børve og Borchsenius as**

PORSGRUNN
STOKKEGATA 17
POSTBOKS 1080
3905 PORSGRUNN
TLF: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01

NPA



rev: A dato: 27.04.13

SVERDRUPSGATE 14, PORSGRUNN, BOLIG

FASADE MOT NORD

dato: 22.03.2013 j.nr: 4560-00

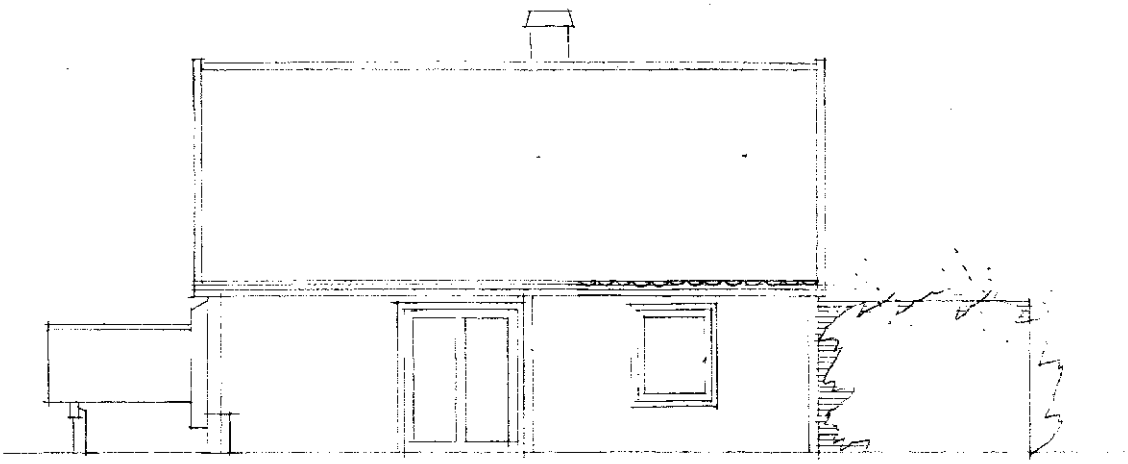
mål: 1:50 sign: BVC rr.

015 A

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STUBAKK 17
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 20
FAX: 35 56 97 01

NPA



rev: A dato: 22.04.13

SVERDRUPSGATE 14, PORSGRUNN, BOLIG

FASADE MOT SYD

dato: 22.03.2013 Lnr: 455C-00

mål: 1:50 sign: BVC nr: 013 A

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLF 35 56 97 00
FAX 35 56 97 01

NPA

PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

Dato: 10.05.2004
Referanse: 017793/05683
Saksbehandler: Per Arstein

Lone Eriksen
Sverdrupsgt. 14

3922 PORSGRUNN

**SVAR - GNR.200,BNR.2875,SVERDRUPSGT.14 - BALKONG OG DØR**

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

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

Tiltaket er registrert med følgende arealer:

Bebygd areal (Bya):
Bruksareal (Bra): 6 m²
Beregnet areal (Ba):

**Det gjøres oppmerksom på:**

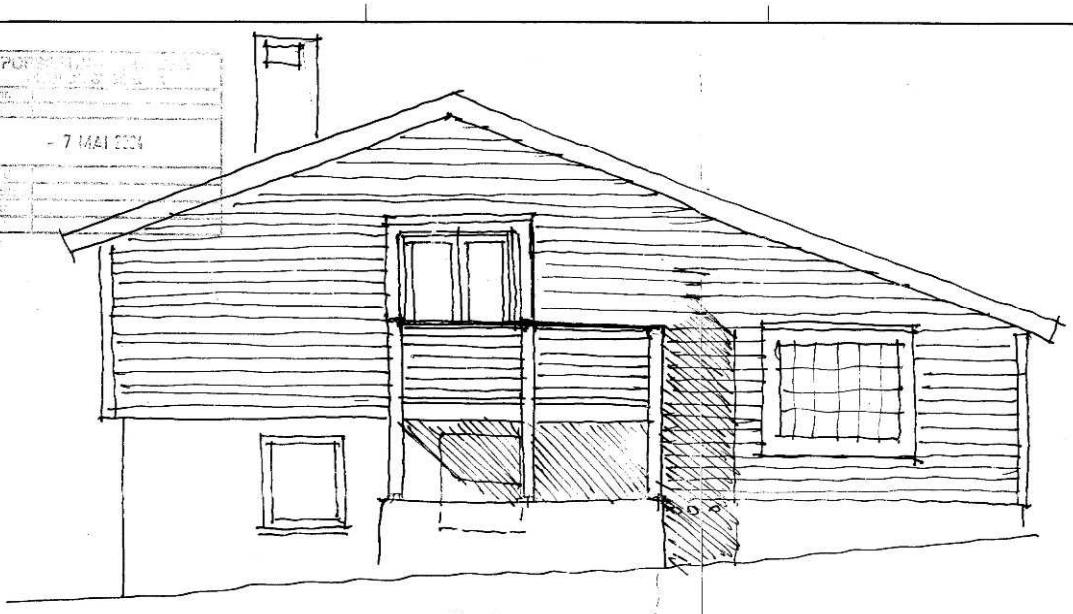
A. Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
B. Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.
C. Det forutsettes at naboer/gjenboere ikke har merknader til planene. Disse kan i løpet av 2 uker etter at nabovarsel er sendt, kreve at planene behandles som søknad om byggetillatelse.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

Med hilsen

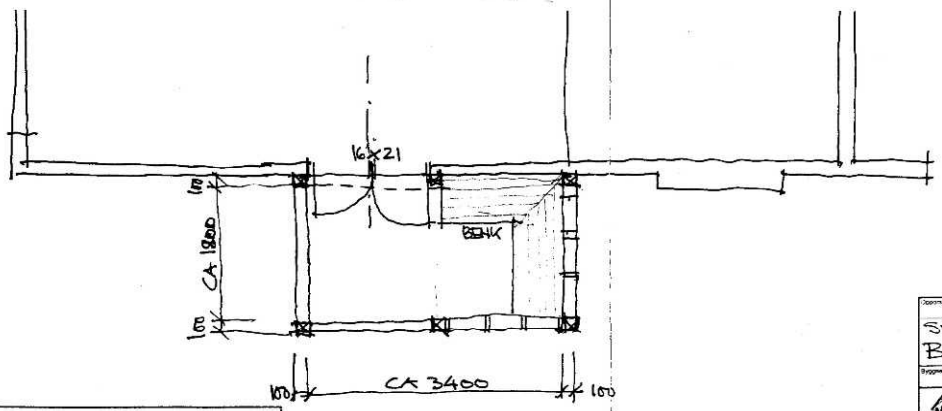
Tore Kildal
Virksomhetsleder

Kopi:
Kommunedata og analyse
Teknisk drift

- 7 MAI 2004








Denne tegning, disse ideer, spesifikasjoner o.l. tilhører oss. De må på ingen måte kopieres eller forevises uvedkommende eller konkurrerende firma, uten vårt skriftlige samtykke. Overtredelse vil kunne medføre straffe- eller erstatningskrav uten hensyn til skyld.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oppdrag: SVEBØLBRÅT. 14 | Målestokk: | Kommune: FØRDE KOMM. | Tegning nr: |
| Byggsted: LOKE BØLSØY | | | Tegning for: FASADE - PLAN SKISSER |
| | | | Målestokk: 1:50 |
| Amlie's ARKITEKTKONTOR a.s | | | Sak nr: 200312-01 |
| | | | Dato: 10.04.03 |

Revisjon | Signatur | Dato

PORSGRUNN KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
TELEFON 51064

# Utskrift

fra Porsgrunns bygningsråds forhandlingsprotokoll fra møte den 24. sept. 1962.

Sak nr. 267/62.

Tilstede: E. Behrens, E. Lysnes-Larsen, Sv. Smylingsås, Nils Johs. Jensen, Anna Hansen, Dik Schrumpf, Rolf Liane.

Melding fra Reidar Hansen, Sverdrupsgate 14, om forandring av vindu.

**Vedtak:**

Godkjennes.

Møtet hevet.

E. Behrens Rolf Liane

Riktig utskrift bevitnes.
Porsgrunn bygningssjefkontor, den 25/9 19 62.

Rolf Liane
bygningssjef.

Gjeldende servitutter:

Porsgrunn, den 27. august 19 55

for Reidar Hansen

Knut Överland
byggherre.

Knut Överland
anmelder.

meldes seinere.
ansvarshavende.

Utskrift

fra bygningsrådets forhandlingsprotokoll i möte den 14.september 1955 forsåvidt nedenstående angår.

Sak 231/55

Byggemelding fra Reidar Hansen v/ark.Knut Överland.

Byggested: Sverdrupsgt.14.

Ny enebolig i en etasje og kjelleretasje med 2 beboelsesrom. Trebygg.

Grunnflate: 96 kvm

Boligflate:112 "

Ansvarshavende ikke oppgitt.

Vedtak:

Godkjennes. Vegg mot ikke utgravd kjeller må gjöres forskriftsmessig.

Mötet hevet

E.Skjelver. E.Gisholt. Egil Behrens. J.Abrahamsen. A.Elsås. Astri Friisek. Johs.L.Borchsenius. Arthur J.Berby. Dik. Schrumpf.

Riktig utskrift bevitnes.

Porsgrunn bygningssjefkontor, den 15.september 1955.

Arnulv Elsås

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Gjeldende servitutter:

Porsgrunn den 1. feb. 1950

Ridar Larsen
byggherre.

Ridar Larsen
anmelder.

Bygm. Hjalmar Larsen
ansvarshavende.

Behandlet i bygningsrådet den 1. mars 1950.

Vedtak:

Tegningene godkjennes.

Porsgrunns bygningsråd, den 2- 3- 1950.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Utskrift av stadskonduktörens forhandlingsprotokol forsåvidt nedennevnte angår.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 522 1941, 9/4
Gjerpen sorenskriverembede

---

År 1940 den 7. Desember avholdtes efter rekvisisjon av rådmann Kjölseth konduktörforretning over politibetjent Björgvin Hansens eiendom på St. Hans Åsen. Eiendommen er utgått fra Jonsokgaten 100 og har fått betegnelsen Sverdrups gate 14.

Forretningen administreredes av ingeniör Jens Iversen og som kartvidner fungerte opsynsmann J. Grimeland og brannkonstabel Carl Heide.

Ved forretningen mödte efter vedtat varsel :

1. Politibetjent Björgvin Hansen ved rådmann Kjölseth
2. Porsgrunns Kommune ved ingeniör Iversen

Man befor derefter grenserne som man enedes om og som befandtes å være :

Mot Nord Sverdrups gate i en lengde av 22,00 m.
Mot Öst Sverdrups gate 12, Martha Musland i en lengde av 28. - m.
Mot Syd Porsgrunn Kommune i en lengde av 22,00 m.
Mot Vest Vei ( Pors. Kommune ) i en lengde av 28,00 m.

Derefter opmåltes eiendommen som har störrelse og form som omstående riss viser.

Areal 616,- m².

Mötet hevet.

Gebyr kr. 30,00

J. Iversen (sign.)
Stadskonduktør

Kartvidner.

J. Grimeland (sign.)

Carl Heide (sign.)

Utskrift gebyr kr. 1,60

Riktig utskrift bevidnes.

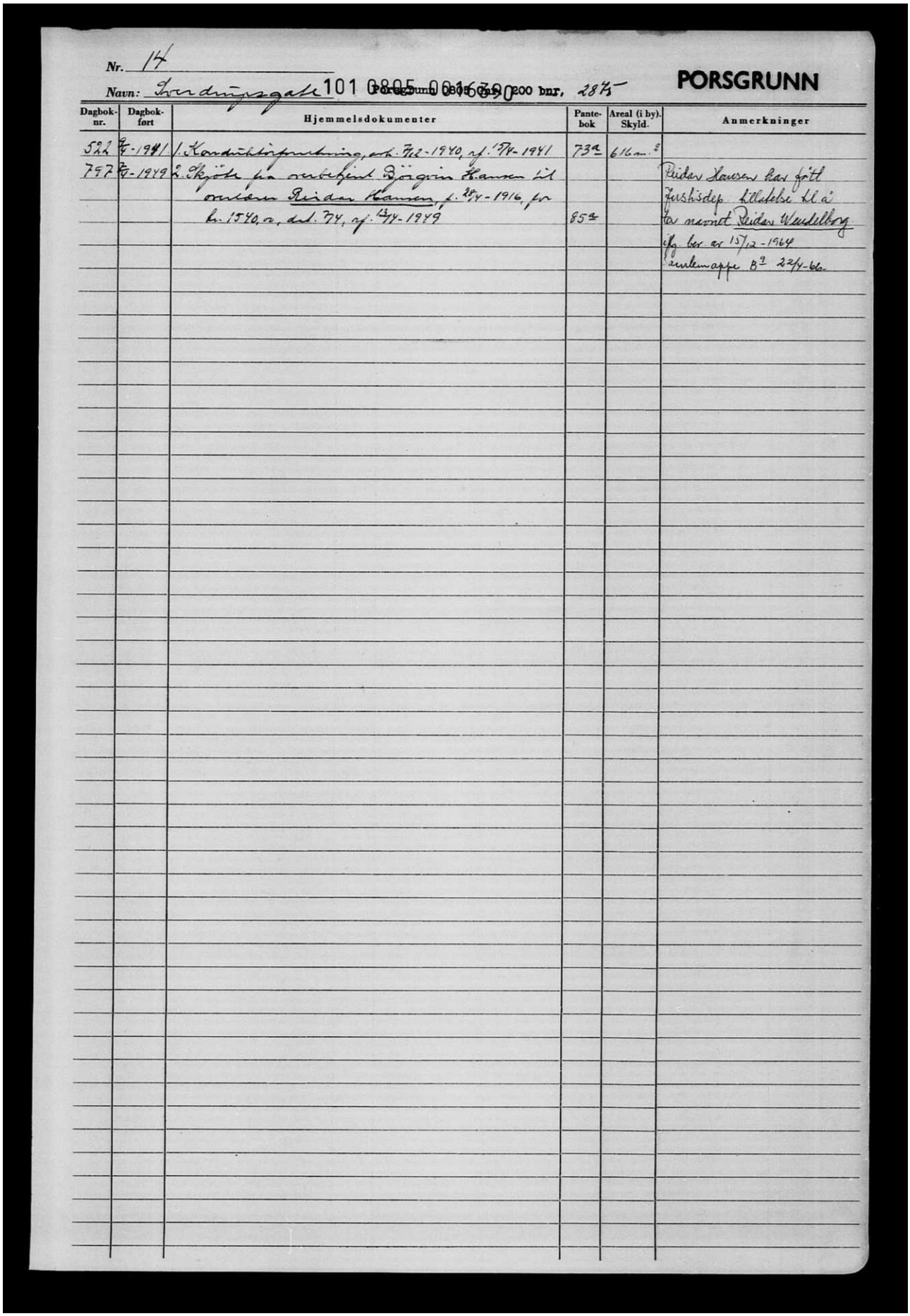
Jens Iversen

# Porsgrunn (4001), Gnr 200 / Bnr 2875: Sverdrupsgate 14
Sverdrupsgate 14

www.digitalarkivet.no

# Innholdsliste


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

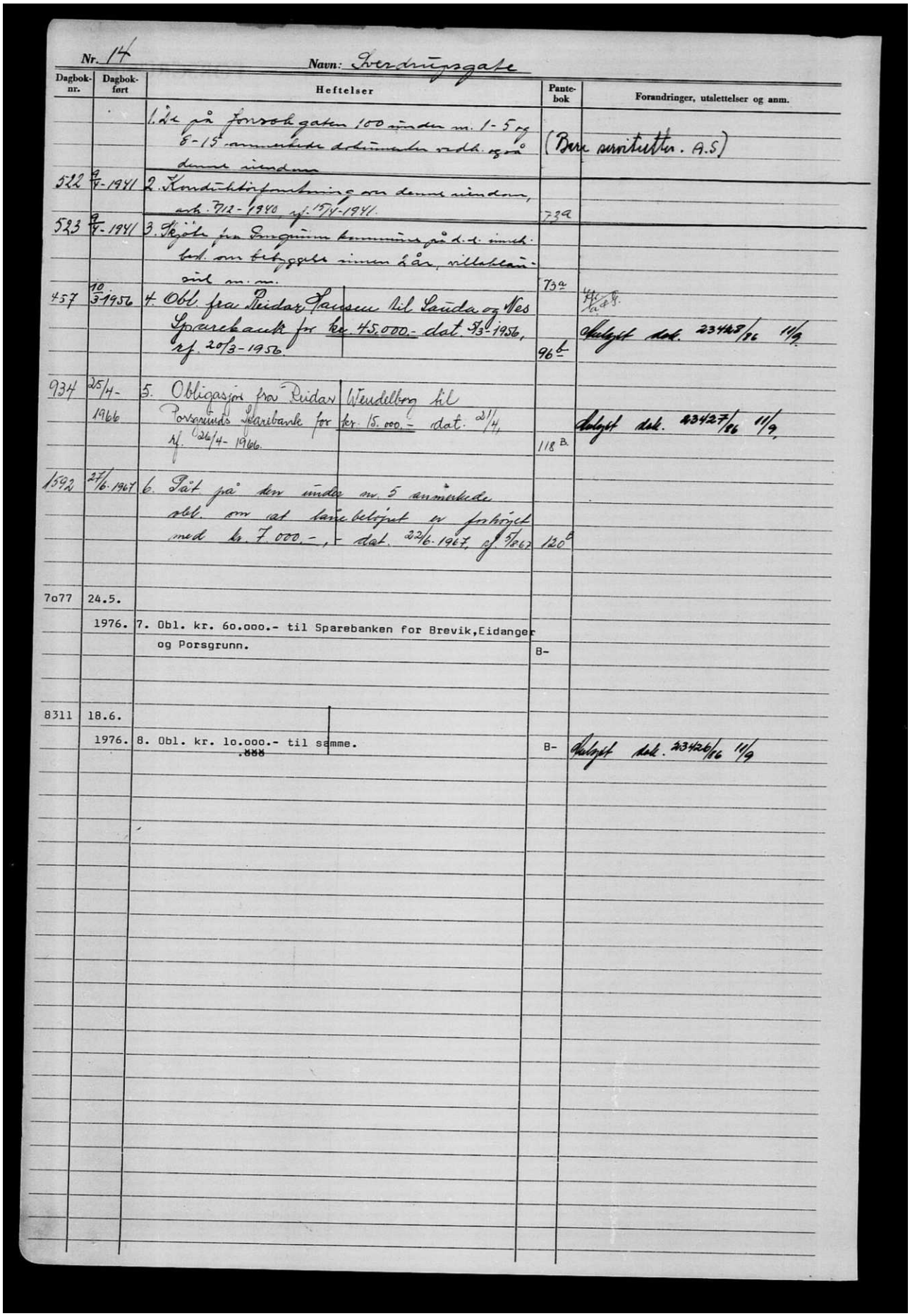


Nr. 14

Navn: Lundungsgate 101 0805 0016390200 bnr, 287/3

PORSGRUNN

| Dagbok-nr. | Dagbok-ført | Hjemmelsdokumenter | Pante-bok | Areal (i by). Skyld. | Anmerkninger |
|---|---|---|---|---|---|
| 522 | 8/4-1941 | 1. Kondisjonsmutning, ekt. 7/12-1940, nj. 15/4-1941 | 73a | 616 m² | |
| 757 | 7/4-1949 | 2. Skjøte fra overlevert Birgrin Hansen til ovnevnte Reidar Hansen, f. 28/4-1916, for h. 1540, a, dat. 7/4, nj. 13/4-1949 | 85a | | Reidar Hansen har fått fastsidep. tilstelse til å bli navnet Reidar Wendelborg ifg. ber av 15/12-1964 saksmappe B2 22/4-66. |



Nr. 14 Navn: Sverdrupsgate

| Dagbok-nr. | Dagbok-ført | Heftelser | Pante-bok | Forandringer, utslettelser og anm. |
|---|---|---|---|---|
| | | 1. Åk på Jonsokgaten 100 vinden m. 1-5 og 8-15 anmerkede dobbelmaler vedk. også denne vindu | | (Bare servituttr. A.S) |
| 522 | 9/4-1941 | 2. Kondisjonsforbud over denne vindu, obl. 7/12-1940 rf. 15/4-1941. | 73a | |
| 523 | 9/4-1941 | 3. Skjøte fra Porgrunn kommune på d.d. inneh. bet. om tilbygget vinduer åker, rettsbeskrivelse m.m. | | |
| 457 | 10/3-1956 | 4. Obl. fra Reidar Pettersen til Landa og Nes Sparebank for kr. 45.000.- dat. 7/3-1956, rf. 20/3-1956. | 73a 96b | Utlignet dok. 23443/66 11/9 |
| 934 | 25/4-1966 | 5. Obligasjon fra Reidar Wendelborg til Porsgrunns Sparebank for kr. 15.000.- dat. 21/4, rf. 26/4-1966. | 118 B. | Utlignet dok. 23427/66 11/9 |
| 1592 | 27/6-1967 | 6. Påt på den under nr. 5 anmerkede obl. om at lånebeløpet er forhøyet med kr. 7.000.-, - dat. 22/6-1967, rf. 5/967 | 130b | |
| 7077 | 24.5. 1976. | 7. Obl. kr. 60.000.- til Sparebanken for Brevik, Eidanger og Porsgrunn. | B- | |
| 8311 | 18.6. 1976. | 8. Obl. kr. 10.000.- til samme. | B- | Utlignet dok. 23426/66 11/9 |

Stemplet den 9/4-41
med kr 20.-

Avskrift av ~~vedlegg til~~ dagbok nr. 523 1941, 9/4
Gjerpen sorenskriverembede

# Skjøte.

Porsgrunn kommune skjøter og overdrar herved til hr. politibetjent Björgvin H a n s e n, Porsgrunn, tomten Sverdrups gate nr.14, utgått fra Jonsok gaten nr.loo.

Kjøpesummen kr.1.54o,oo –
– ettusen femhundre og firti kroner –

er avgjort kontant mot skjøte fritt for pengeheftelser og generende servituter.

Tomten skal være bebygget innen 2 – to – år fra i dag. Hvis denne forpliktelse misligholdes av kjøperen har kommunen rett til å annullere salget mot å tilbakebetale kjøpesummen uten renter, og kjøperen plikter derhos uten utgift for kommunen å skjøte tomten tilbake til denne eller til en ny kjøper av tomten etter kommunens anvisning for den samme kjøpesum som kommunen har fått for tomten.

Med hensyn til behandlingen av tomten gjelder de på hovedeiendommen tinglyste almindelige regler, hvorav et avtrykk er vedheftet dette skjøte.

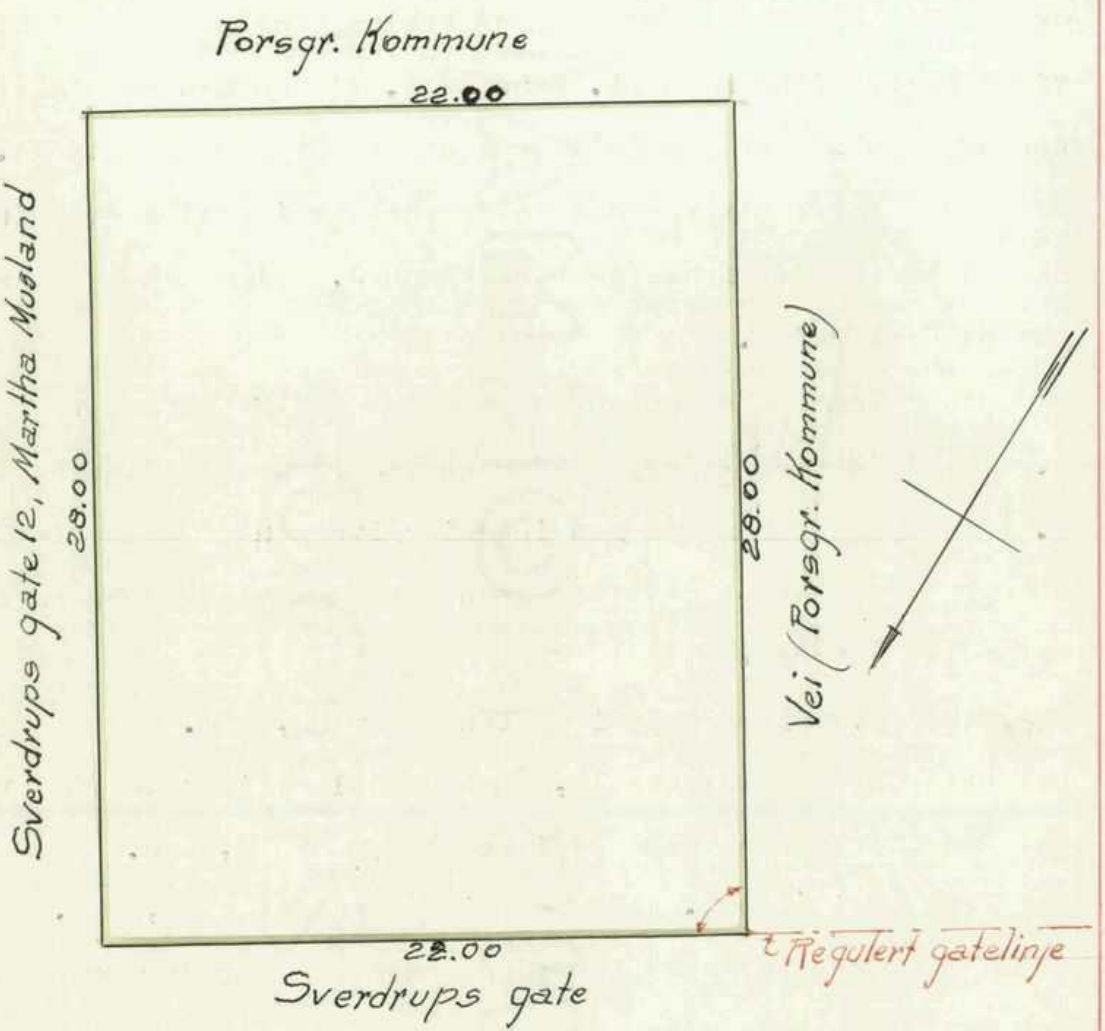
Tomten skal bebygges villamessig. Den må ikke oppdeles eller bebygges med mer enn ett hus medmindre kommunen samtykker. Såvel hus som tomt skal holdes i smuk og ordentlig stand.

Butikker, fabrikker, verksteder og forretningsvirksomhet av annen art må ikke uten kommunens samtykke drives på tomten. Heller ikke må der drives virksomhet som ved røk, stank, uro eller lign. kan være til gene for naboene.

Porsgrunn formannskap, den 9.april 1941.

N. Malvorsen
ordfører.

M. 1:250
Alle mål i meter




14
RB.

# Sverdrupsgate 14

Nabolaget St Hansåsen/Bjørntvedtjordet - vurdert av 39 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Grønli skole (1-7 kl.)<br>312 elever, 16 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Myrene skole (1-7 kl.)<br>246 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Vestsiden skole (1-10 kl.)<br>443 elever, 29 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.)<br>348 elever, 18 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Telemark Toppidrett ungdomsskole (8...<br>91 elever, 6 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Porsgrunn videregående skole<br>1100 elever | 16 min<br>1.4 km |
| Porsgrunn videregående skole Sør<br>450 elever, 32 klasser | 19 min<br>1.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Brekka<br>Linje M3, M3N, 185 | 3 min<br>0.2 km |
| Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 8 min<br>0.7 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 36 min |

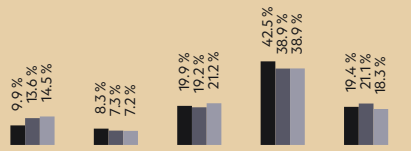
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Maristien barnehage (1-5 år)<br>120 barn | 14 min<br>1.1 km |
| Rønningen barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 15 min<br>1.3 km |
| Vallermyrene barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 17 min<br>1.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Porsgrunn | 8 min |
| Kiwi Skippergata | 13 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| St Hansåsen/Bjørntvedtjor | 801 | 372 |
| Porsgrunn/Skien | 92 648 | 45 081 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 77/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 76/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ballplass - Løkka | 6 min |
| Østsiden skole | 6 min |
| Sats Ekspress Porsgrunn | 8 min |
| SATS Express Porsgrunn | 8 min |

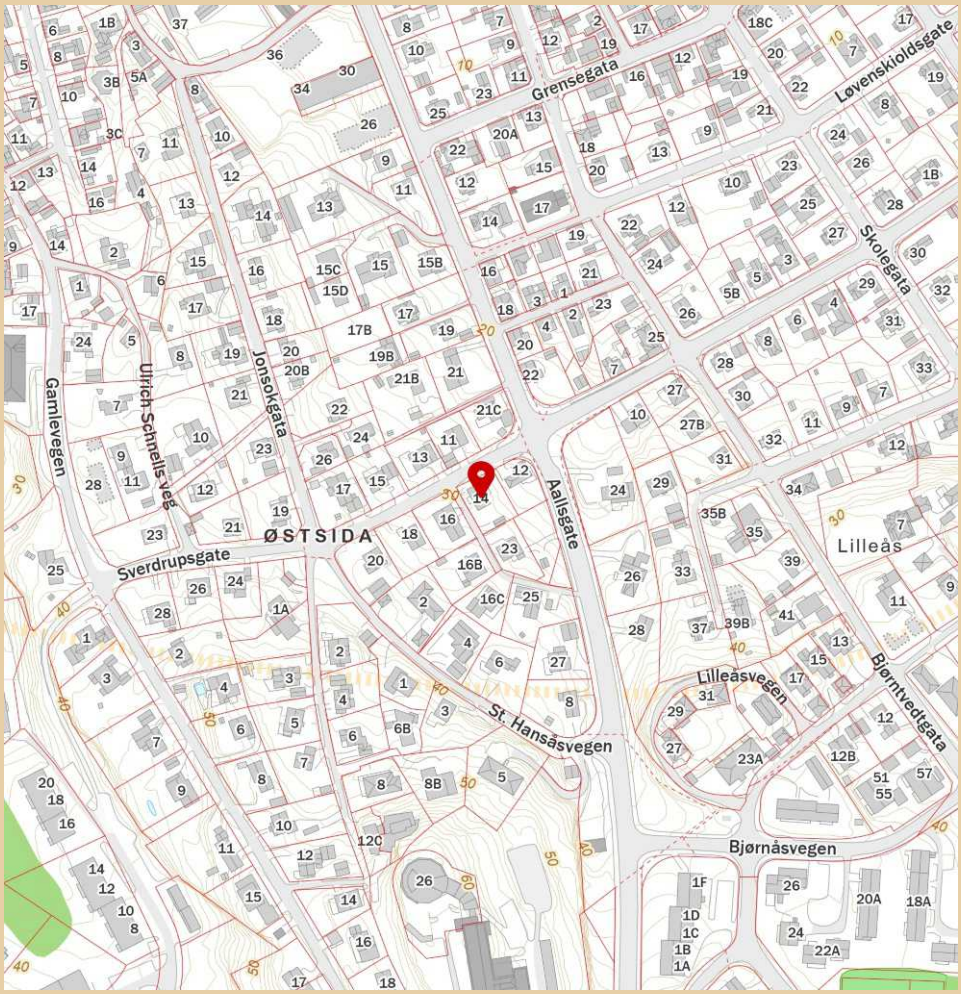
**Støynivået**
Lite støynivå 86/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 81/100

—

**Gateparkering**
Lett 79/100




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Sverdrupsgate 14, 3922 Porsgrunn
Gnr. 200, Bnr. 2875, Porsgrunn kommune.

**Oppdragsnummer:**
103250185


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

**Saksbehandler:** Marius Lundeberg Enger

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

**E-post:** marius.enger@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---