PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

# GULLÅSVEGEN 21

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Enebolig
Gullåsvegen 21, 3947 LANGANGEN
PORSGRUNN kommune
gnr. 22, bnr. 56

**Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 157 m²**




**Befaringsdato:** 07.11.2025 **Rapportdato:** 25.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2904 **Referansenummer:** JQ2858

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

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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**



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

# 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

Beskrevne bolig er en frittliggende eldre bolig med areal over to etasjer + kjeller oppført ca. 1954. Tilbygget på 1990 tallet.
Grunnmur i betongblokker og plasstøpt betong etablert på fjell.
Yttervegger i tradisjonelt reisverk/bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av to -lags isolerglass vinduer. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag.
Plassbygget takstoler med sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Pipe i murt teglstein.
Innvendige overflater generelt normalt oppgradert de senere år.
Boligen inneholder vindfang, gang, kjølkken, bad og soverom i 1.etasje. Gang og soverom i 2.etasje.
Kjeller med boder og eldre bad. Kryperom under tilbygget del.
Utvendig etablert romslig terrasse i impregnert trevirke.
Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Alder og slitasje ansees kun som normalt sett med tanke på byggeår og alder på bygningselementer. Potensielle kjøpere må være klar over boligens svakheter på grunn av beskrevet av alder og slitasje.

**Enebolig - Byggeår: 1950**

UTVENDIG Gå til side

Taktekket består av krum betong takstein skiftet ca. 1990. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Takstein med stedvis etablert mose. Taktekke vil fylle sin funksjon noen år fremover i tid. TG 2 settes på grunn av alder og synlig slitasje.
Normal levetid på betong takstein er 40 til 60 år avhengig av klimatiske forhold.  Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Takrenner og nedløp i lakkert stål. Helbeslått pipe beslag Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt.
Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig a bindingsverk.  Utvendig tekket med stående trepanel i 1.etasje og liggende trepanel i 2.etasje. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom eldre del. Tilbygget del isolert i hulrom med 10-15 cm isolasjon i hulrom.
Innvendige flater platet og tapetsert/panelt.

Sør vegg med synlig stedvis råteskader i trepanel. Generelt værslitt panel med behov for vask og overflate behandling. Tiltak må beregnes.
Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg.
Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Konstruksjonen er bygget med skråhimlinger og er en lukket konstruksjon.
Konstruksjonen er kun kontrollert fra underside i 2.etasje. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Tiltak må beregnes.
Tilbygget del har isolert horisontalt himlinger.

Boligen vinduer består av to lags isolerglass vinduer stort sett skiftet 2014. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fremstår i funksjonell stand, men bør beregnes malt/overflate behandlet trevirke. Stedvis værslitt trevirke.
Ett soverom i 2.etasje har eldre isolerglass vindu fra 1988 og kjøkken med eldre kobla vindu fra byggeår. TG 2 settes på elder vinduer. Utskiftninger må beregnes.
Malt entredør nylig skiftet. TG 0. To-fløya balkongdør med isolerglass skiftet 1990. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse bærende på dragere og pilarer til grunn i font og opphenget i vegg. Deler av terrasse med betong heller.
Rekkverk med synlig slitasje og store lysåpninger. Gulvbord med slitasje.
TG 2 settes derfor her.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater tekket med laminat, teppe og belegg. Veggflater med tapetserte flater på plater og panel. Himlinger i malte plater og malt panel.
Bad med belegg på gulvflater og våtromsplater på veggflater.
Rom i kjeller består stort sett av fritt eksponert murverk.
Generelt lite oppgradert på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord og sponplater som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag stedvis. Gulvflater i 2.etasje med avvik på overflater. Avvik vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.
Boliger bygget i 1954 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.
Pipe er oppført i murt teglstein. Vedovn etablert i stue. Sotluke etablert i kjeller. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Rom under terreng består av boder og eldre bad. Gulvflater i betong. Vegger med fritt eksponert murverk. Ett rom tekket med trepanel på veggflater.
Synlig salt utslag i fritt eksponert murverk. Eldre bad må strippes for trevirke/utgått levetid.
Rom funksjonell til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.
Boligen har etablert kryperom under tilbygget del. Grunn består av fjell. Vegger i betong. Adkomst til kryperom fra luke i vegg bod i kjeller.
Kryperom er godt ventilert og har god høyde.
Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert.
Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje i malt trevirke med teppe i trinn.
Rekkverk i malt trevirke.
Merknad på lysåpninger rekkverk
Innvendig dører består av malt finer dører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått ven høy alder.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert belegg på gulvflater med

# Beskrivelse av eiendommen

oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett til våtrom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt. Sluk består av plastsluk.
Gulv er flatt.
Bad med utgått levetid.
Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad.

Bad
Bad i kjeller med utgått levetid. Synlig fuktskade i vegg/dusjnisje.
Rom må strippes for trevirke.
Bad har våtsone mot vegger i betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med furu profilerte skuff og dørfronter. Benkeplate i laminat. Benkebeslag i stål. Innredning skiftet på 1990 tallet.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak. Utekran etablert.
VV tank på 200 liter etablert i bod/kjeller. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
VV tank på 200 liter etablert i bod kjeller fra 90 tallet.
50 amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler. El-skaper etablert i 1.etasje.
Oppgradering må beregnes når overflater og bad/kjøkken oppgraderes.
Boligen har etablert brannvarslere og brannsluknings apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består trolig av oppfylt pukk/stein på fjell. Fjell synlig på tomten og i kryperom.
Synlig knotteplast på grunnmur av ukjent alder. Knotteplast mangler klemlist til grunnmur.
Obs på synlig saltutslag i murverk. Om mulig innhent informasjon på når drenering er utbedret.
Grunnmur i murt betongblokker og plasstøpt betong. Noen synlig sprekker i eldre del. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.
Terreng rundt boligen er lett skrånende.
Ukjent alder og tilstand på vann og avløpsrør til kommunalt nett.
Synlig inntaksledning i PEL/plast. Synlig avløpsrør i plast/PVC.

Bra vanntrykk ved funksjonstest.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet.

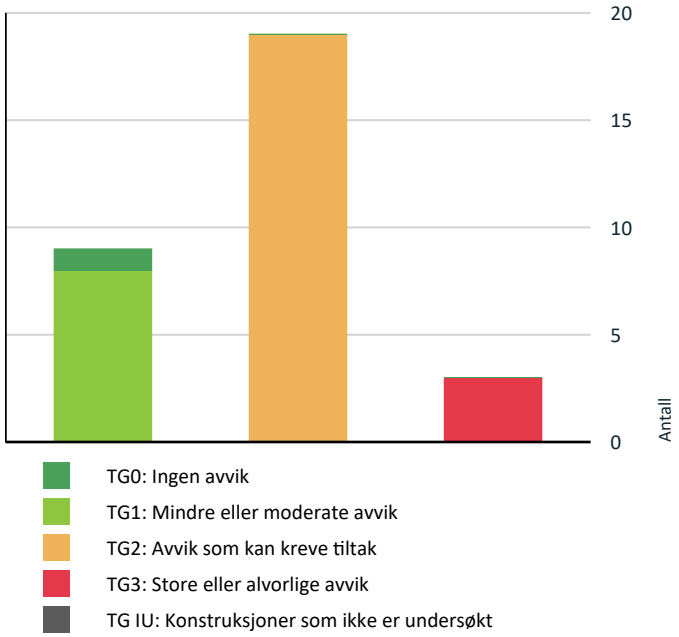
**Bod**

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

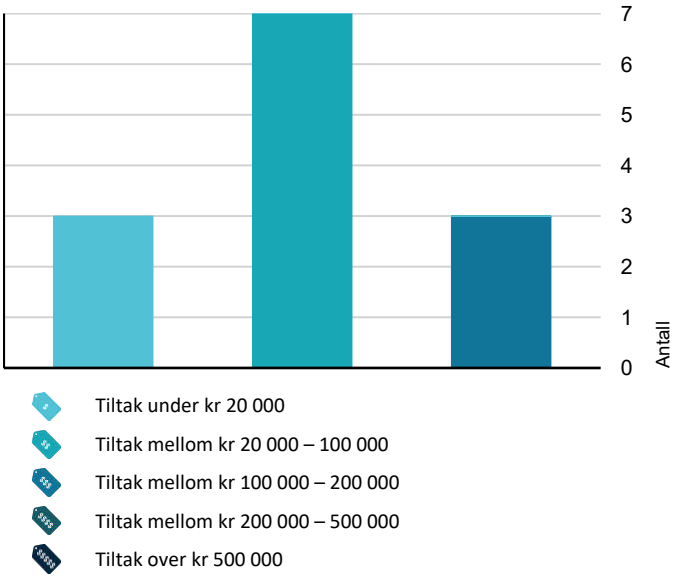
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Innvendige trapper - 2** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** | 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 > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1950

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 1990 | Tilbygg | Tilbygget soverom på 1990 tallet |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekket består av krum betong takstein skiftet ca. 1990. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Takstein med stedvis etablert mose. Taktekke vil fylle sin funksjon noen år fremover i tid. TG 2 settes på grunn av alder og synlig slitasje. Normal levetid på betong takstein er 40 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

**Årstall:** 1990

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

Synlig mose på takstein

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• 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.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Helbeslått pipe beslag Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt.

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

**Konsekvens/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.

Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig a bindingsverk. Utvendig tekket med stående trepanel i 1.etasje og liggende trepanel i 2.etasje. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom eldre del. Tilbygget del isolert i hulrom med 10-15 cm isolasjon i hulrom. Innvendige flater platet og tapetsert/panelt.

Sør vegg med synlig stedvis råteskader i trepanel. Generelt værslitt panel med behov for vask og overflate behandling. Tiltak må beregnes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Synlig råteskader i panel bord og høy værslitasje

**Konsekvens/tiltak**
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utskiftning av råteskadet panel må beregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Konstruksjonen er bygget med skråhimlinger og er en lukket konstruksjon. Konstruksjonen er kun kontrollert fra underside i 2.etasje. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Tiltak må beregnes.
Tilbygget del har isolert horisontalt himlinger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen er mangelfullt isolert og ventilert i henhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales og isolere loft som ett energisparende tiltak. Bedre ventilasjon bør opparbeides.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Vinduer

Boligen vinduer består av to lags isolerglass vinduer stort sett skiftet 2014. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fremstår i funksjonell stand, men bør beregnes malt/overflate behandlet trevirke. Stedvis værslitt trevirke.
Ett soverom i 2.etasje har eldre isolerglass vindu fra 1988 og kjøkken med eldre kobla vindu fra byggeår. TG 2 settes på elder vinduer. Utskiftninger må beregnes.

**Årstall:** 2014

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

# Tilstandsrapport

Eldre kobla vindu og isolerglass vindu fra 1988 med begrenset videre levetid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 1 Dører

Malt entredør nylig skiftet. TG 0. To-fløya balkongdør med isolerglass skiftet 1990. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse bærende på dragere og pilarer til grunn i font og opphenget i vegg.
Deler av terrasse med betong heller.
Rekkverk med synlig slitasje og store lysåpninger. Gulvbord med slitasje. TG 2 settes derfor her.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk og gulvbord med synlig slitasje/elde.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk med behov for overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulvflater tekket med laminat, teppe og belegg. Veggflater med tapetserte flater på plater og panel. Himlinger i malte plater og malt panel.
Bad med belegg på gulvflater og våtromsplater på veggflater.
Rom i kjeller består stort sett av fritt eksponert murverk.
Generelt lite oppgradert på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Oppgraderinger må beregnes.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Stedvis oppgraderinger av overflater må beregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord og sponplater som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag stedvis. Gulvflater i 2.etasje med avvik på overflater. Avvik vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

## TG 2 Radon

Boliger bygget i 1954 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 2 Pipe og ildsted

Pipe er oppført i murt teglstein. Vedovn etablert i stue. Sotluke etablert i kjeller. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

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

TG 2 settes på grunn av alder og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng består av boder og eldre bad. Gulvflater i betong. Vegger med fritt eksponert murverk. Ett rom tekket med trepanel på veggflater.
Synlig salt utslag i fritt eksponert murverk. Eldre bad må strippes for trevirke/utgått levetid.
Rom funksjonell til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

## TG 1 Krypkjeller

# Tilstandsrapport

Boligen har etablert kryperom under tilbygget del. Grunn består av fjell. Vegger i betong. Adkomst til kryperom fra luke i vegg bod i kjeller. Kryperom er godt ventilert og har god høyde.
Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert.

### TG 3 Innvendige trapper - 2

Trapp til kjeller i malt trevirke. Trapp mangler rekkverk

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje i malt trevirke med teppe i trinn. Rekkverk i malt trevirke.
Merknad på lysåpninger rekkverk

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører består av malt finer dører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått ven høy alder.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett til våtrom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt. Sluk består av plastsluk.
Gulv er flatt.
Bad med utgått levetid.

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

Bad med høy alder og utgått levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bad må beregnes renovert.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad.

### KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

Bad i kjeller med utgått levetid. Synlig fuktskade i vegg/dusjnisje. Rom må strippes for trevirke.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot vegger i betong.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med furu profilerte skuff og dørfronter. Benkeplate i laminat. Benkebeslag i stål. Innredning skiftet på 1990 tallet.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak. Utekran etablert.
VV tank på 200 liter etablert i bod/kjeller. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

## TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i bod kjeller fra 90 tallet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

## 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

50 amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler. El-skaper etablert i 1.etasje. Oppgradering må beregnes når overflater og bad/kjøkken oppgraderes.

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.
   **1954**

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

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

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

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

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Tiltak må beregnes når overflater og våtrom oppgraderes. Manuelle sikringer må beregnes skiftet til automat sikringer.**

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 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.*

Boligen har etablert brannvarslere og brannsluknings apparat.

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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn består trolig av oppfylt pukk/stein på fjell. Fjell synlig på tomten og i kryperom.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Synlig knotteplast på grunnmur av ukjent alder. Knotteplast mangler klemlist til grunnmur.
Obs på synlig saltutslag i murverk. Om mulig innhent informasjon på når drenering er utbedret.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt betongblokker og plasstøpt betong. Noen synlig sprekker i eldre del. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

**Årstall:** 1950

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder og tilstand på vann og avløpsrør til kommunalt nett. Synlig inntaksledning i PEL/plast. Synlig avløpsrør i plast/PVC.
Bra vanntrykk ved funksjonstest.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Anlegget til kommunalt nett bør sjekkes. Ukjent alder på utsiden av boligen.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
1976

**Kommentar**

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Frittliggende bod er etablert med betongplate på grunn. Yttervegger i uisolert bindingsverk tekket med stående trepanel. Plassbygget sadlet takverk tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Bod funksjonell til lagring.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

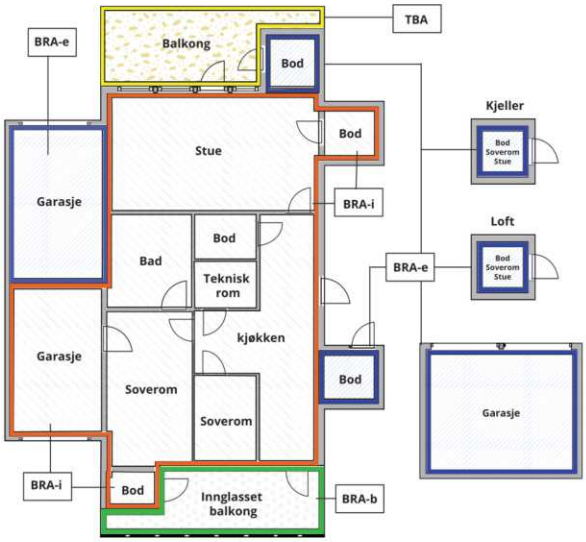
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<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

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1.Etasje | 70 | | | 70 | 35 | | 70 |
| 2.Etasje | 32 | | | 32 | | 4 | 36 |
| Kjeller | 55 | | | 55 | | | 55 |
| **SUM** | **157** | | | | **35** | **4** | **161** |
| **SUM BRA** | **157** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Vindfang, gang, stue, bad, soverom, kjøkken | | |
| 2.Etasje | Gang, soverom, soverom 2 | | |
| Kjeller | Gang, bad, bod, bod 2, bod 3, bod 4 | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger er ikke innhentet.

**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

*Kommentar:*

## Bod

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

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger ikke innhentet.

**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

*Kommentar:*

## 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** | 78 | 79 |
| **Bod** | 0 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.11.2025 | Jan T. Eriksrød | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4001 PORSGRUNN | 22 | 56 | | 0 | 928.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Gullåsvegen 21

**Hjemmelshaver**
Tollefsen Ellen Martha

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Frittliggende enebolig beliggende i Landgangen i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger med spredt bebyggelse og LNF areal. Gangavstand til idrettsanlegg og barnehage.

**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**

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig og frittliggende bod. Pent opparbeidet grøntareal med prydbusker og grøntareal. Gruset gårdsplass.

**Tinglyste/andre forhold**

Ikke vurdert.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Finnes ikke | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Målebrev | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.11.2025 | |

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.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# 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

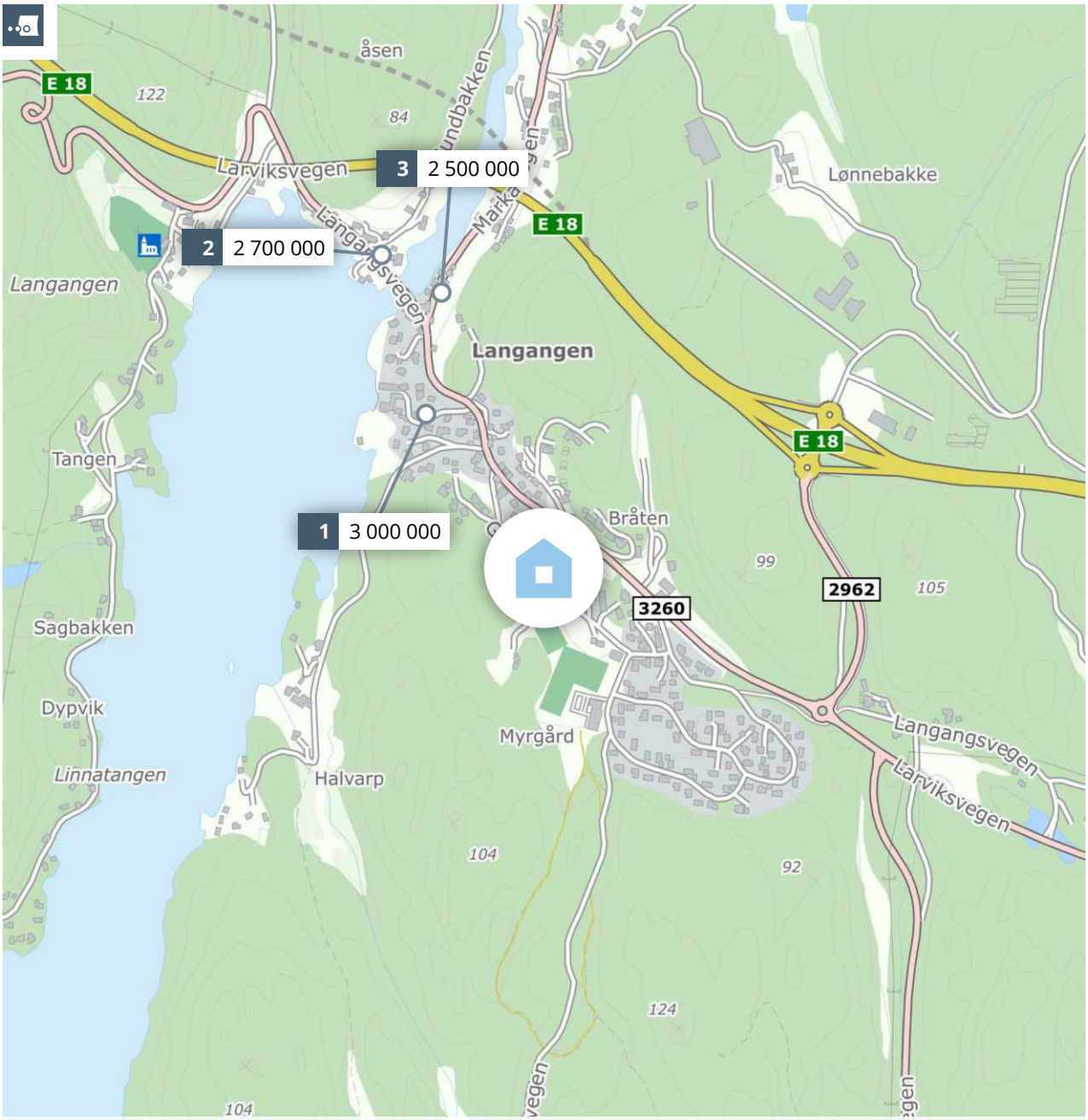
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/JQ2858

## 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

# GULLÅSVEGEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 26.11.2025

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

# Gullåsvegen 21, 3947 LANGANGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 22 BNR 56 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS LANGANGEN

Verdivurdert til

# 2 500 000

| - | 2 500 000 | 15 924 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 157 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 929 m² | |
| Byggeår | | | | | 1950 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Krypkjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hjertevikvegen 5 | | | | 15.07.2021 | 2 950 000 | **3 000 000** | 0 | 3 000 000 | **31 250** |
| | 96 m² | 1967 | 1 121 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Sundbakken 1 | | | | 05.10.2020 | 2 690 000 | **2 700 000** | 0 | 2 700 000 | **25 234** |
| | 107 m² | 1875 | 680 m² | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Markavegen 7 | | | | 31.07.2025 | 2 690 000 | **2 500 000** | 0 | 2 500 000 | **21 552** |
| | 116 m² | 1900 | 552 m² | 3 sov | | | | | | |

Enebolig med hyggelig beliggenhet i Langangen.

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 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

# Eneboliger til salgs i 3947 LANGANGEN nå

1
eneboliger til salgs

11.6M
11.3M
**10 900 000** Prisantydning i snitt
10.7M
10.4M
10.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**169**
dager

# Eneboliger solgt i 3947 LANGANGEN siste 12 mnd

9
eneboliger solgt

**3 996 000** Prisantydning i snitt
**3 694 000** Salgspris i snitt

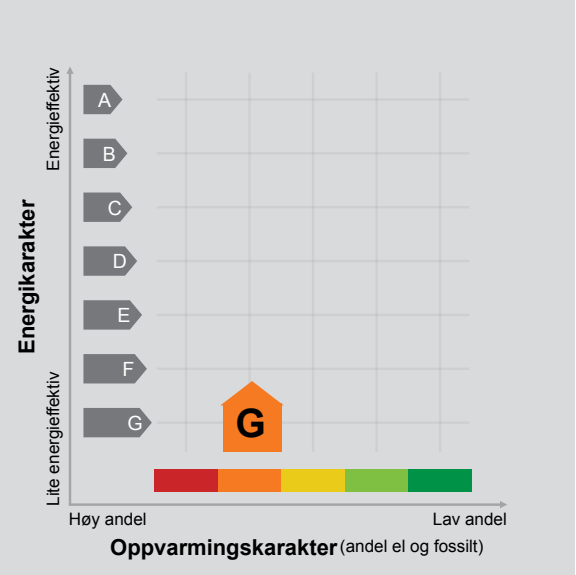
Solgt i snitt i løpet av
**86**
dager
for 6.4% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**25 533** PORSGRUNN kommune i snitt siste 12 mnd
**21 981** Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
**15 924** Gullåsvegen 21 Totalpris 2 500 000

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Gullåsvegen 21 |
| Postnummer | 3947 |
| Sted | LANGANGEN |
| Kommunenavn | Porsgrunn |
| Gårdsnummer | 22 |
| Bruksnummer | 56 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 164131629 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-192957 |
| Dato | 25.11.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Luft kort og effektivt**
**- Etterisolering av yttervegg**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Montere automatikk på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1950 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 174 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: 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.

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. |
|---|---|---|---|---|
| Langangen | | 22 | 56 | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygg | Uthus | 15.04.75 | dato 25.06.75 sak 60/75 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Ludvik Tollefsen | Langangen | |

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

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Byggherren | | |

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 02.03.76

H. Skreosen
for bygningssjefen E. Dahle

Sendes:

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

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

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

PORSGRUNN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Storgt. 112 Tlf. 54 000

# BRUKSTILLATELSE

Tilbygg til boligbue på 22/50 Langangen

behandlet av bygningssjefen 25/3.71 henhold til delegasjonsinstruks,

kan godkjennes til innflytting.

Ferdigattest kan ikke utstedes før følgende arbeid er utført:

Gulv i bad må få vanntett belegg.
Vannklosett må ikke installeres før tilknytning til kommunalt avløp har skjedd.

Porsgrunn bygningsvesen, den 6/3.71

H.Akresnen
avd.ing.

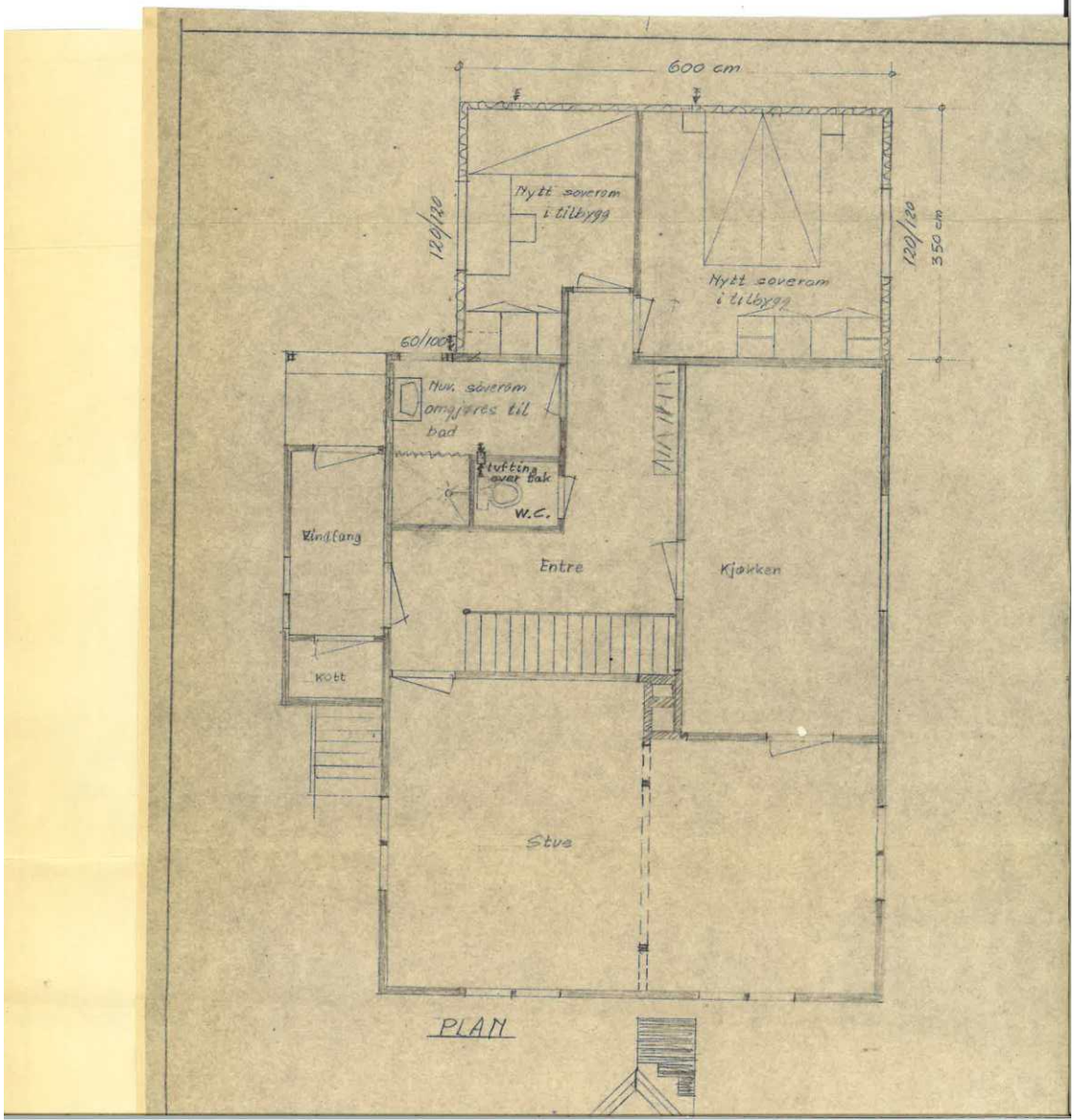
O.Larsson

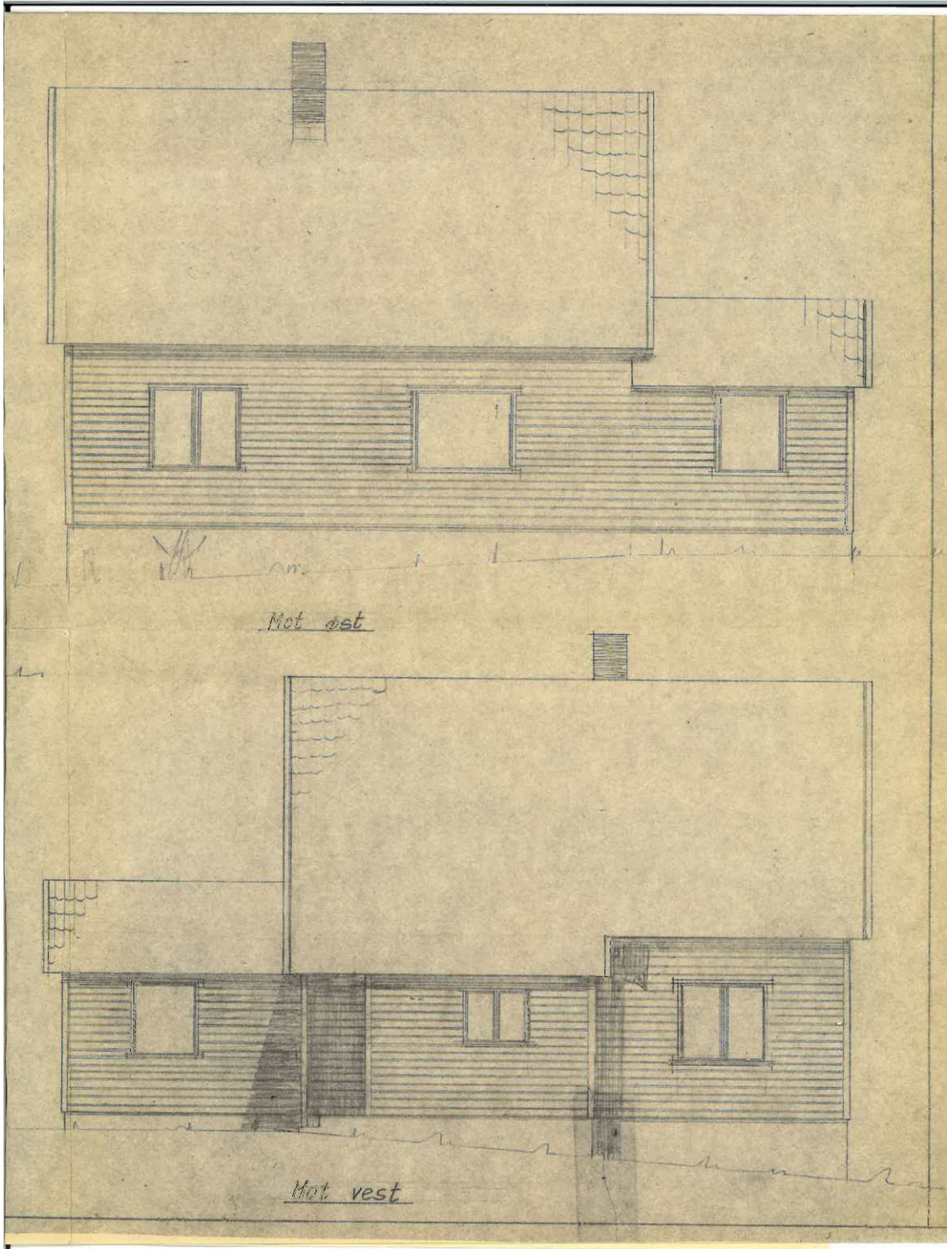
Sendt til eieren: Ludvik Tollefsen, Langangen.
Oddvar Nilsen,

Type 2

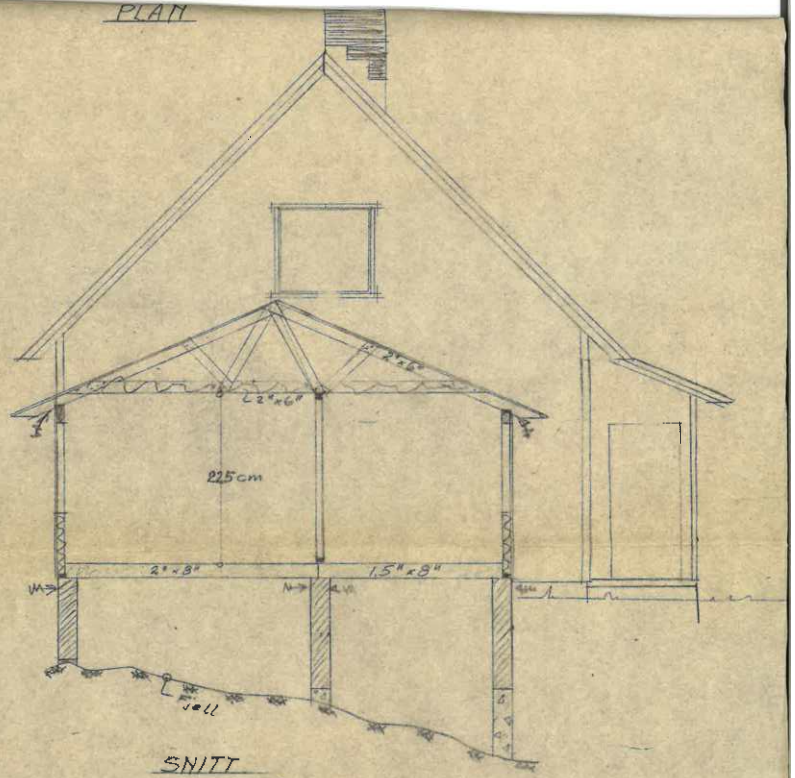
AJP 1200 2-70

Nat nord


600 cm
Nytt soverom i tilbygg
120/120
350 cm
Nytt soverom i tilbygg
60/100
Nuv. soverom omgjøres til bad
Nedtuftning over bak
W.C.
Vindfang
Entre
Kjøkken
Kott
Stue
PLAN


Mot øst
Mot vest

PLAN



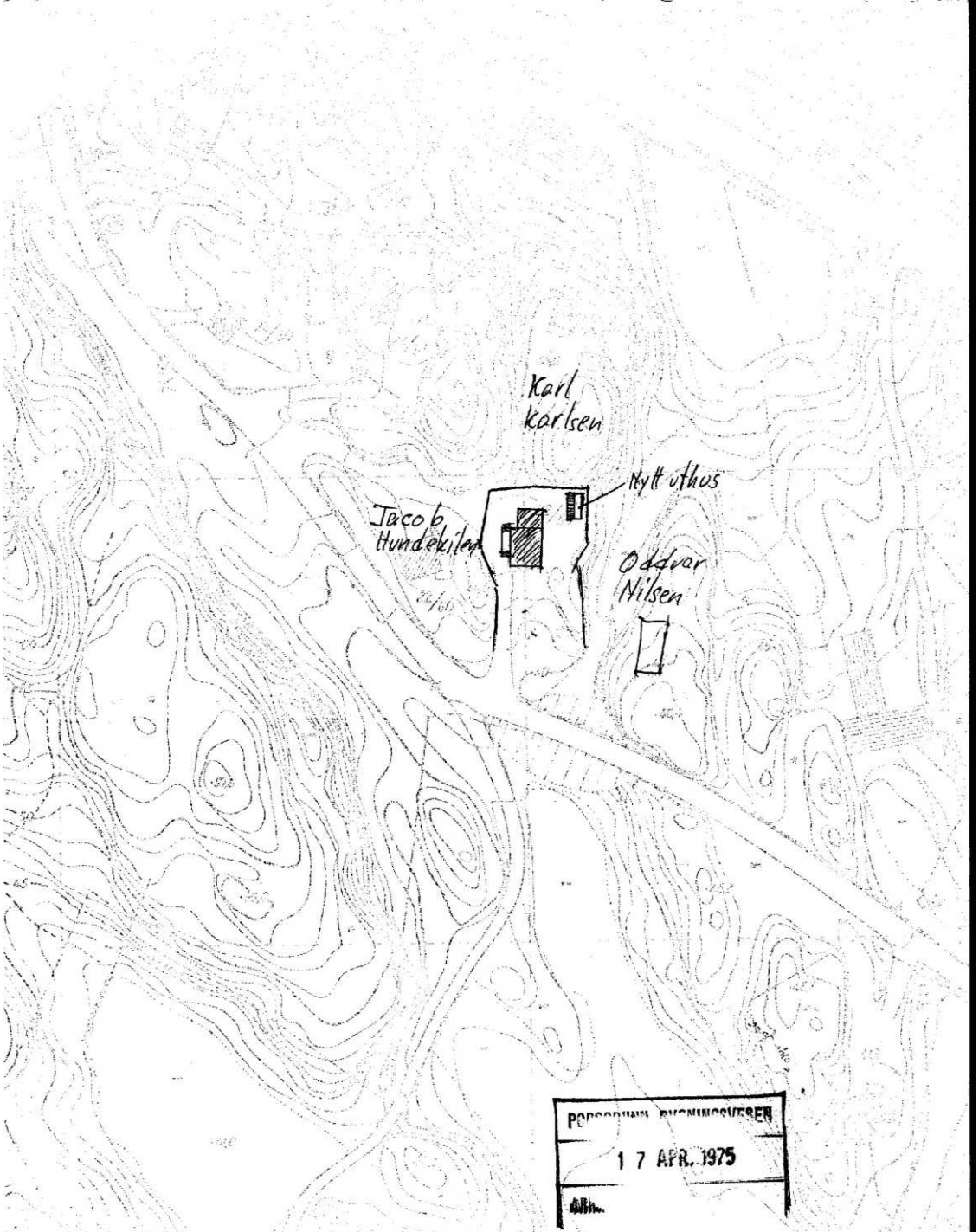

SNITT

Byggherre Ludvig Tollefsen
G.nr. B.nr. - LANGALIGEN
Tilbygg

MÅLESTOKK 1/50

Tegn. 17/7-70
Odd.

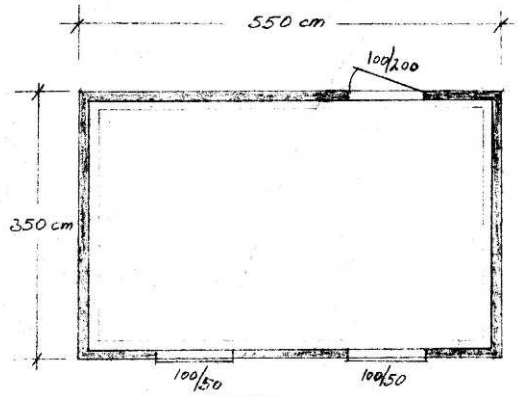

22/52
22/73
22/50
22/57
22/47
22/56
22/60
22/31
2091
34,13
45,8
53,5
46,4
42,6
44,3
38,0
35,2
44,0



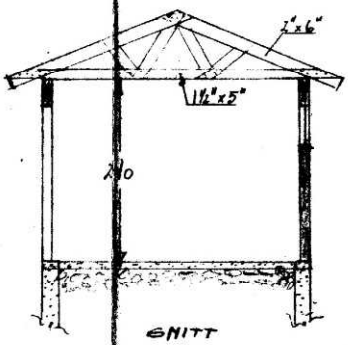

17 APR. 1975

Uthus
Plan og fasader
Ludvik Tollefsen
6.nr. 22 b.nr. 56 Langaagan

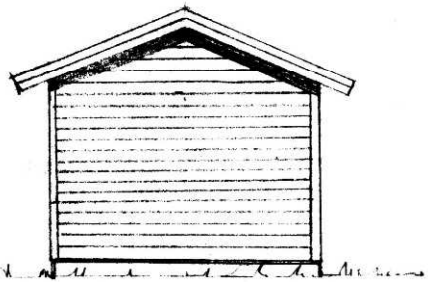
1/100



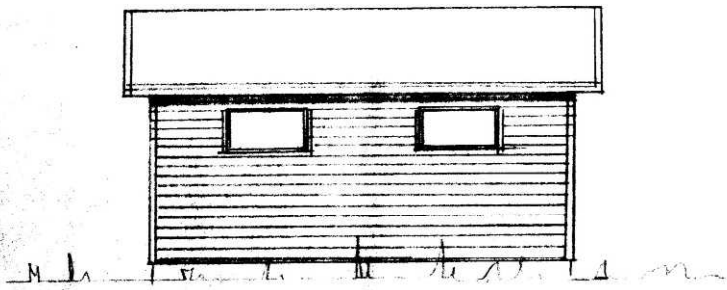

PLAN




SNITT



FASADE



FASADE

17 APR. 1975
ARK.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan, snitt og fasader av uthus | Målestokk 1/50 | Tegn. | 4/75 |
| | | Trac. | Odd. |
| | | Kfr. | |
| | Erstatning for: | | |
| G.nr. br. nr. Ludvik Tollefsen handelsgård | | | |
| | Erstattet av: | | |

# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak : 13/00332
Arkivkode : PlanID 1112
Sakstittel : Reguleringsplan for Halvarp (detaljregulering)

# REGULERINGSPLAN FOR HALVARP
# PLANBESTEMMELSER

Datert Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS den 27.11.14.
Godkjent av bystyret 21.01.16.

## §1 GENERELT

### 1.1 Avgrensing av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

### 1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-5:

**Bebyggelse og anlegg**

| | |
|---|---|
| Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse | **BF1-BF20** |
| Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse | **BK1-BK6** |
| Boligbebyggelse – blokkbebyggelse | **BB1** |
| Energianlegg | **E1-E2** |
| Telekommunikasjonsanlegg | **TK1** |
| Lekeplass | **LEK1-LEK8** |

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

| | |
|---|---|
| Kjøreveg, offentlig | **V1-V13, VF1-VF2** |
| Fortau | **FT1-FT8** |
| Gang- og sykkelveg | **GS1-GS2** |
| Annen veggrunn, tekniske anlegg | **VT1-VT6** |
| Annen veggrunn, grøntanlegg | **VG1-VG5** |

**Landbruks-, natur- og friluftsområder**

| | |
|---|---|
| Friluftsformål | **F1-F14** |

### 1.3 Hensynssoner (jfr. plan- og bygningslovens § 12-6):

**Sikringssone**
Frisikt (140)

**Båndleggingssone**

| | |
|---|---|
| Båndlegging etter lov om kulturminnevern (730) | **H730_1 og H730_2** |

### 1.4 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i form av leilighetsbygg, småhusbebyggelse og frittliggende eneboliger. Innenfor området skal det avsettes arealer til idrettsanlegg/friområder i samsvar med kommuneplanens arealdel.

# §2 FELLESBESTEMMELSER

## 2.1 Rekkefølgekrav

***Før det gis rammetillatelse for bygg i områdene BF1-BF20, BK1-BK6 og BB1***

- skal det foreligge samlet godkjent utomhusplan i målestokk 1:500 for hvert enkelt byggeområde.
- skal det utarbeides en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og en redegjørelse som dokumenterer at nødvendige tiltak blir iverksatt for å sikre at fare for steinsprang, ras/skred blir ivaretatt i anleggsfase og etter ferdigstillelse. Vurderingene gjelder for byggeområder, tilliggende del av friluftsområder, tilhørende lekeplasser og atkomstveger.

***Før det gis rammetillatelse for veger og teknisk infrastruktur***

- skal det foreligge godkjent teknisk plan.

***Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg i byggeområdene***

- Skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være vurdert og hensiktsmessige sikringstiltak gjennomført langs anleggsveger for å ivareta myke trafikanter i området (f.eks. Gullåsvegen).

***Før det gis byggetillatelse/igangsettelsestillatelse for bygg i områdene BF1-BF20, BK1-BK6 og BB1***

- skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200.
- skal det dokumenteres at nybygg gjennomføres på en måte som hindrer inntrenging av radongass.

***Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF1-BF20, BK1-BK6 og BB1***

- skal tilhørende lekeområde være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår
- skal tilhørende utomhusarealer innenfor områdene være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.
- skal tilhørende atkomstveg være ferdig opparbeidet etter godkjent detaljplan

***Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF3-BF18 og BK3-BK6***

- skal V11, Gullåsvegen og fortau FT7 være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent detaljplan.

***Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF3-BF7***

- skal V2 og fortau FT2-FT3 og atkomst til gbnr. 22/15 være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent detaljplan.

***Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF8-BF17 og BK3-BK6***

- skal V2-V3 og fortau FT2-FT6 være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent detaljplan.

***Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i områdene BF11-BF16***

- GS1 være ferdig opparbeidet etter godkjent detaljplan.

## 2.2 Dokumentasjonskrav

### 2.2.1 Utomhusplan

Overordnet utomhusplaner i målestokk 1:500 skal vise tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder ny bebyggelse, bebyggelsesstruktur, tilpassing av atkomster til ny bebyggelse, terrenginngrep, utforming av felles lekeplasser, beplantning og friluftsområder med turstier. Nye koter skal vises i utomhusplanen. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overflatevannhåndtering. Det skal gjennomføres beregning av BGF (blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Listen er ikke uttømmende. Detaljert utomhusplan 1:200 eller bedre skal v

ise ny bebyggelse, innkjøring, opparbeidelse av
utearealer med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Listen er ikke uttømmende.
Utomhusplan skal også sikre at utearealer plasseres/utformes hensiktsmessig, på en måte som tar hensyn til omkringliggende boligers utearealer (f.eks. innsynsproblematikk).

### 2.2.2 Teknisk plan

Teknisk plan skal være kotesatt og vise opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/ fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyninger og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelse for slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

Ved detaljprosjektering av Gullåsvegen skal det søkes dialog med de direkte berørte naboer for å vurdere fartsreduserende tiltak i form av noe innsnevring av kjørevegen på delstrekninger – sett i sammenheng med etablerte hager/avkjørsler, terrengmessige utfordringer etc. for også å redusere ulemper for naboer til vegen. Overvann i planområdet må ledes mot Langangsfjorden i vest. Det må ikke gjennomføres tiltak som kan føre til økte overvannsmengder eller hurtigere avrenning mot overvannsystemet langs fv 30 Langangsvegen.

## 2.3 Miljøforhold

### 2.3.1 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra Miljøverndepartementet skal ligge til grunn for planleggingen.

### 2.3.2 Radon

Dokumentasjon på forebyggende tiltak mot radoninntrengning skal foreligge ved søknad om byggetillatelse/ rammetillatelse.

### 2.3.3 Miljøvennlig energi

Miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger skal vurderes. Vurderingsgrunnlag for valg av energikilder skal dokumenteres.

## 2.4 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

## 2.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

## 2.6 Formålsgrenser

Innenfor planavgrensningen tillates mindre justeringer av formålsgrensene til vegformål; kjøreveg, fortau og annen veggrunn – i samsvar med detaljprosjektering og byggeplaner grunnet terrengtilpasning m.m. Behov for eventuelle mindre justeringer av reguleringsplanen vurderes av planmyndigheten i forhold til omfanget av eventuelle justeringer som detaljprosjekteringen samt gjennomføring av tiltaket kan frembringe.

## 2.7 Utbygging i planområdet

Området kan bygges ut trinnvis med oppstart fra nordsiden.

## 2.8 Rettigheter til veg, vann og avløp og annen teknisk infrastruktur

I overenskomst mellom Porsgrunn kommune og grunneier av gbnr. 22/245 er grunneier gitt rett
til å videreføre veianlegg fra FV1 i reguleringsplan for Halvarp, planID 1107, egengodkjent 17.06.04, sist endret 20.04.06. Grunneier er gitt rett til å koble seg til vann og avløpssystem og annen infrastruktur, så som strøm- og telekabelnett etc.
Felles veg FV1 i reguleringsplan for Halvarp, planID 1107 er felles for gbnr. 22/250 og et begrenset antall (10-12) framtidige boliger i planområdet (BF1-BF2 og BK1-BK2).

# § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

## 3.1 Byggeområder for boliger, BF1-BF20, BK1-BK6 og BB1

### 3.1.1 Arealbruk

Områdene skal nyttes til boligbebyggelse slik det framgår av plankartet.

### 3.1.2 Byggegrenser

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Frittliggende Boder og garasjer kan anlegges utenfor byggegrense.

### 3.1.3 Byggehøyder

I områdene BF2-BF19 og BK2-BK6 tillates bebyggelsen oppført i en etasje med loftsetasje. Underetasje tillates der det naturlig passer i terreng.
For bebyggelse med underetasje skal gesimshøyden ikke overstige 7,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.
For bebyggelse uten underetasje skal gesimshøyden ikke overstige 4,5m og mønehøyden 7,5m fra eksisterende gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.
For områdene BF1, BF20 og BK1 skal gesimshøyden ikke overstige 7,0m og mønehøyden ikke overstige 9,0m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
Maksimal tillatt gesimshøyde for område BB1 er for:

Sone 1 maks c+34,0
Sone 2 maks c+37,0
Sone 3 maks c+40,0
Sone 4 maks c+43,0

Bebyggelsen i BB1 skal oppføres som terrassehus i terreng.

### 3.1.4 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass.
Utnyttelsesgrad er for områdene:

| | |
|---|---|
| BF1-BF20 | 30% BYA |
| BK1-BK6 | 40% BYA |
| BB1 | 45% BYA |

### 3.1.5 Bygningsutforming

Bebyggelsen skal gis en samordnet, moderne arkitektonisk utforming, og skal plasseres på en strukturert måte innenfor det enkelte byggeområde. Bygninger skal utformes og plasseres med harmonisk tilpasning til terreng og nye veger i området. Frittliggende garasjer/ carporter skal utformes på en måte som harmonerer med boligdel. Bebyggelsen skal fremstå avdempet med jordfarge som virkemiddel i bygningenes fasader. Ved byggesøknad skal det redegjøres for speilvirking i store vindusflater.

### 3.1.6 Terreng og vegetasjon

Opparbeiding av tomter skal utføres med hensyn til eksisterende veg og nye vegtraseer for atkomstveg. Det tillates ikke oppføring av høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter på de sidene av tomtene som vender ut mot friluftsområder, lekeområder og veg. Det må legges stor vekt på landskapstilpasning av ny bebyggelse. Opprinnelig vegetasjon, f.eks. høye trær, skal i størst mulig grad tas vare på for å redusere nær- og fjernvirkningen av den nye bebyggelsen.

Terreng og landskap bør, så langt det er mulig, få beholde sin karakter og bebyggelsen bør underordne seg de stedegne forhold slik at det blir samklang mellom hus og landskap. Størrelse og form på bygningene bør også tilpasses eksisterende terreng slik at de utgjør moderate inngrep i terrenget. Angitt plassering i illustrasjonsplanen er å betrakte som veiledende. De mest eksponerte tomtene som vender mot fjorden bør plasseres lengst mulig inntrukket på tomta for å redusere fjernvirkning.

### 3.1.7 Atkomst

V1 er atkomst for områdene BF1-BF2 og BK2.
V1 og VF1 er atkomst for område BK1.
V6 er atkomst for områdene BF3-BF5.
V7 er atkomst for områdene BF6-BF7.
V8 er atkomst for områdene BF8-BF9 og BK3.
V9 er atkomst for områdene BF10 og BK4.
V4 er atkomst for områdene BF11-BF15.
V5 er atkomst for område BF16.
V10 er atkomst for områdene BF17-BF18 og BK6.
V10-V11 er atkomst for område BK5.
VF2 er atkomst for område BF19.
Halvarpvegen er atkomst for områdene BB1.
Gullåsvegen er atkomst for område BF20.
Atkomster til områdene BF20 og BB1 og atkomster til eksisterende eiendommer ved Gullåsvegen og Myrhaugvegen er vist med avkjørselssymboler på plankartet.

### 3.1.8 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

### 3.1.9 Krav til parkering

For frittliggende småhusbebyggelse skal det opparbeides minimum 1,0 parkeringsplass og 1,0 besøksplass pr. tomt.
For konsentrert småhusbebyggelse skal det opparbeides minimum 1,0 parkeringsplass og 1 besøksplass på egen tomt eller 1,0 parkeringsplass og 0,2 besøksplass i fellesanlegg pr. boenhet.
For blokkbebyggelse skal det opparbeides minimum 1,0 parkeringsplass og 0,2 besøksplass i fellesanlegg pr. boenhet.
Sykkelparkering skal innarbeides på egen tomt eller i fellesanlegg.

### 3.1.10 Renovasjon

Avfallshåndtering skal løses innenfor boligtomtene i områdene BF1-BF20 og innenfor områdene BK1-BK6 for hver bolig eller i felles miljøstasjon. I område BB1 skal avfallshåndtering løses i nedsenket fellesanlegg. Avfallshåndtering skal vises i utomhusplanen.

## 3.2 Lekeplasser LEK1-LEK8

Lekeplasser sikres med egnet gjerde der de grenser til vegformål.
Område LEK1 er felles lekeplass for område BF1-BF2, BK1-BK2 og BB1.
Område LEK2 er felles sandlekeplass for område BB1.
Område LEK3 er felles sandlekeplass for områdene BF3-BF5.
Område LEK4 er felles lekeplass for områdene BF6-BF7.
Område LEK5 er felles lekeplass for BF8-BF10 og BK3-BK4.
Område LEK6 er felles lekeplass for BF11-BF16.
Område LEK7 er felles lekeplass for BF17 og BK5.
Område LEK8 er felles lekeplass for BF18 og BK6.
Det må tas utgangspunkt i bruk av aktiv terrengforming når lekeplassene skal tilrettelegges, slik at den enkelte lekeplass innbyr til variert lek. Lekeplassen skal oppleves som trygg for barna å være på, men også komme seg til/fra.

## 3.3 Energianlegg E1-E2

Områdene E1-E2 skal nyttes som byggeområde for nettstasjon for kraftforsyning til planområdet. Områdene skal ha kjøreatkomst fra offentlig veg.

### 3.4 Telekommunikasjonsanlegg
Område TK1 er område for automatkiosk for telekommunikasjon.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR

### 4.1 Veg V1-V13
V1-V13 er offentlig veg og skal opparbeides som vist på plankartet. V2-V3 er samleveg og det tillates ikke avkjørsler til boligtomter fra V2-V3.
V3 skal anlegges i bro over turveg i område F1. Broen skal utformes slik at det gis god opplevelse å bruke turvegen under broen.

### 4.2 Veg VF1-VF2
VF1 er felles atkomstveg for område BK1. VF1 er atkomst for område BB1 til LEK1.
VF2 er felles atkomstveg for område BF19 og eiendom 22/229.

### 4.3 Fortau FT1-FT8
FT1-FT8 er offentlig fortau som skal opparbeides som vist på plankartet.

### 4.4 GS1-GS2
GS1-GS2 er offentlig g/s-veg og skal opparbeides som vist på plankartet.

### 4.5 Teknisk infrastruktur
Ledningsnett for kommunalteknisk anlegg kan anlegges i/under offentlige og felles veger og i friluftsområder. Oppføring av eventuelle pumpestasjoner for vann og avløp kan tillates i regulerte byggeområder eller friluftsområder. Eventuelle pumpestasjoner skal gis nødvendig kjøreatkomst.

## § 5 LANDBRUKS-/NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

### 5.1 Friluftsområder F1-F14
Område F1-F14 er friluftsområder. Eksisterende vegetasjon skal beholdes. Kommunen kan tillate tilplantning, nødvendig skjøtsel og tynning av vegetasjon. Det tillates nødvendig tynning/ skjøtsel for framkommelighet langs turveger. Friluftsområdene skal være allment tilgjengelige.

## § 6 HENSYNSSONER

### 6.1 Sikringssone, frisikt
Innenfor områdene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

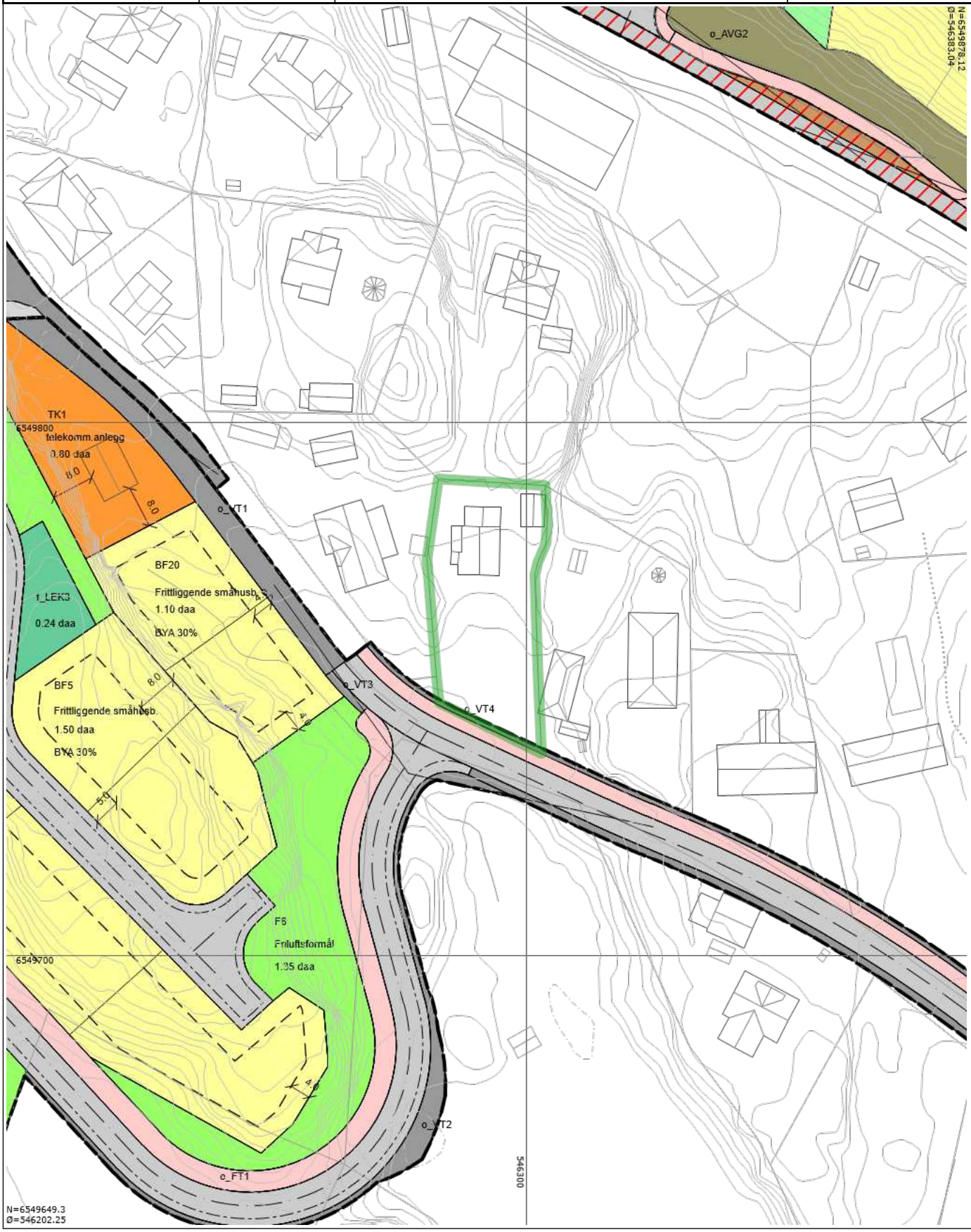
### 6.2 Sone med angitte særlige hensyn, Automatisk fredete kulturminner (hensynssone H730_1 og H730_2), båndlagt etter kulturminneloven
Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnene er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

Porsgrunn kommune

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 22 | Bnr: 56 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gullåsvegen 21<br>3947 LANGANGEN | | | |
| Annen info: | Halvarp | | | |

Målestokk 1:1000



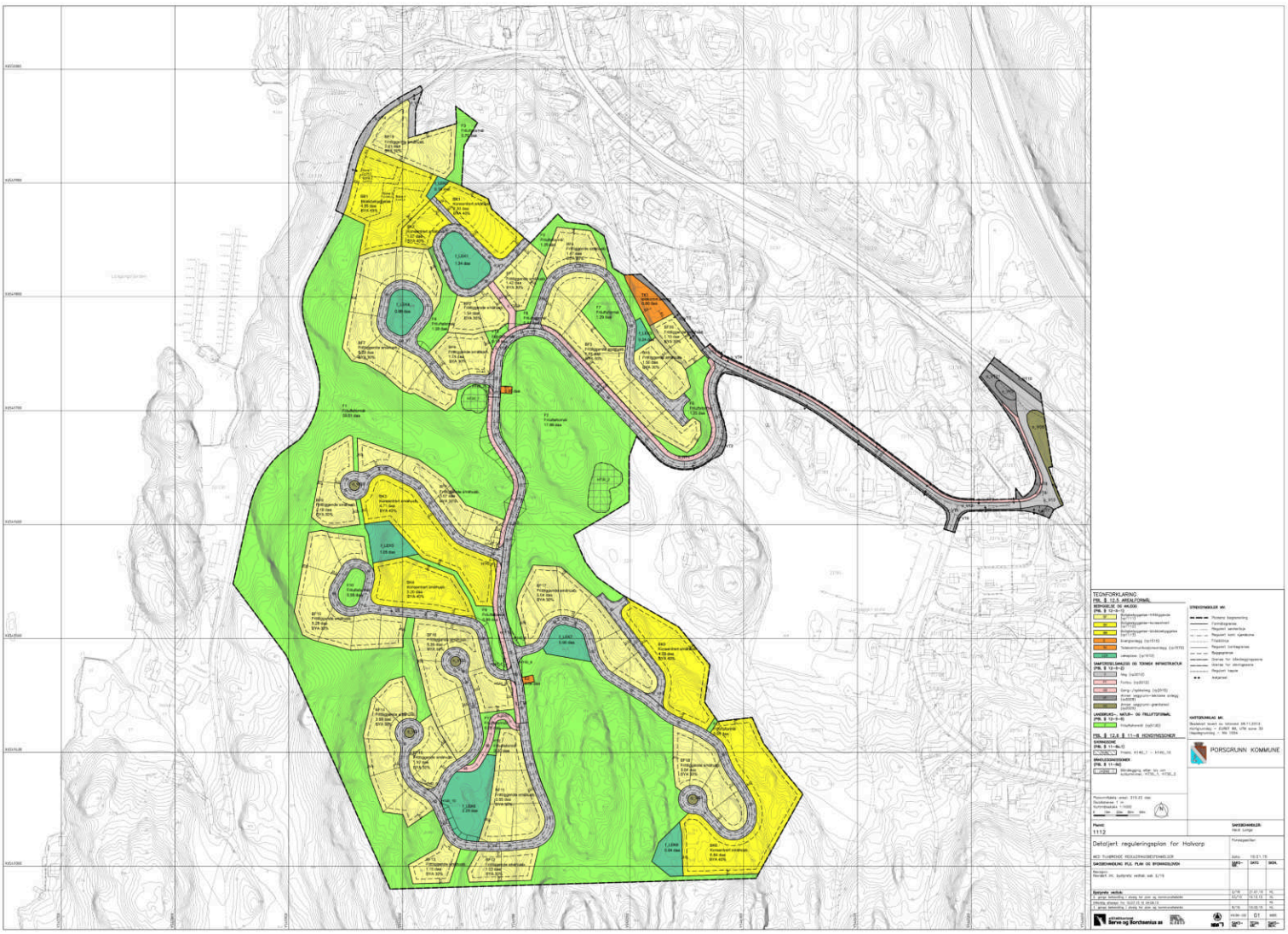
# Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- A Påskrift reguleringsplan
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Flomfare
- RbFormålOmråde
- Kjørevei
- Annen veigrunn
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Telekommunikasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Naturområde
- Friluftsformål
- Eiendomsteig

- 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


TEGNFORKLARING
PBL § 12-5. AREALFORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG
(PBL § 12-5 nr 1)
Boligbebyggelse-frittliggende
Boligbebyggelse-konsentrert
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Sentrumsformål
Næringsbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Idrettsanlegg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 12-5 nr 2)
Veg
Fortau
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn-teknisk anlegg
Annen veggrunn-grøntareal
Parkeringsplass
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
(PBL § 12-5 nr 3)
Friluftsområde
PBL § 12-5 § 11-8 HENSYNSSONER
SVERMSONE
Hensyn H140_1 – H140_16
ANGIVELSESSONER
(PBL § 11-8c)
Bestemmelsesområde H730_1, H730_2
STREKSYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Fiktivlinje
Regulert bestemmelsesgrense
Byggegrense
Grense for tilleggsbyggesone
Grense for uteoppholdsareal
Regulert høyde
Avkjørsel
KARTGRUNNLAG M.V.
Basiskart levert av Infotrend 28.11.2013.
Koordinatsystem: EUREF 89, UTM sone 33
Høydereferanse: NN 1954
PORSGRUNN KOMMUNE
Plan-ID:
1112
SAKSOPPLYSNINGER:
Detaljert reguleringsplan for Halvorp
Forslagsstiller:
Dato: 10.01.19
SAKSBEHANDLING PLS. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR.
DATO:
SIGN.
Revidert iht. bystyrets vedtak sak 8/19
Bystyrets vedtak: 8/19 27.01.19 HL
2. gangs behandling i utvalg for plan og kommunalteknikk 03/19 13.12.18 HL
Offentlig ettersyn fra 19.01.18 til 28.02.18 HL
1. gangs behandling i utvalg for plan og kommunalteknikk 6/18 19.02.18 HL
Arkitektfirmaet
Sarve og Borchsenius as
NSKT
SAKS-NR.
DATO:
SIGN.
04.09.18
01
MS

ambita

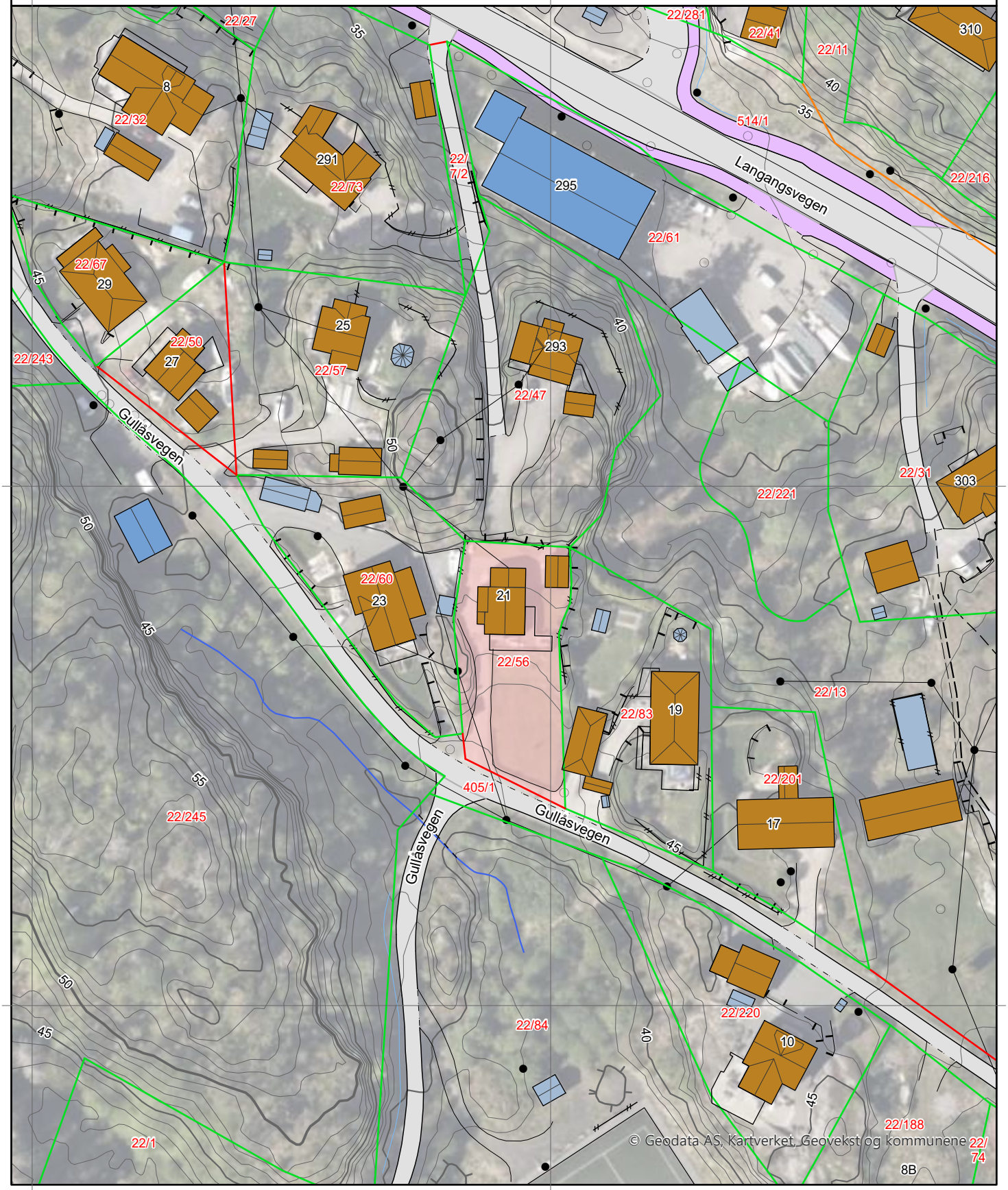
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/22/56/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.11.2025




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

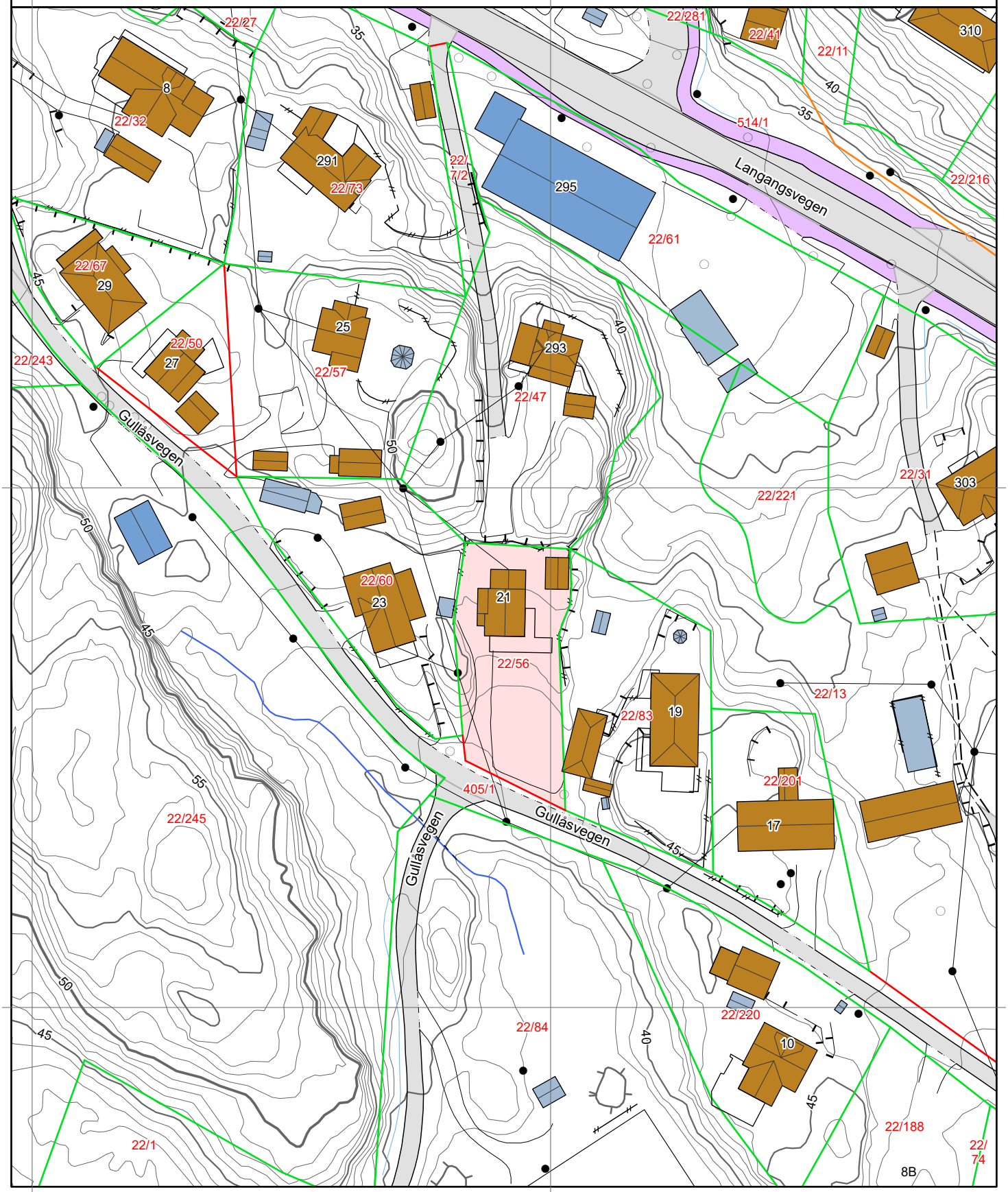
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/22/56/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.11.2025

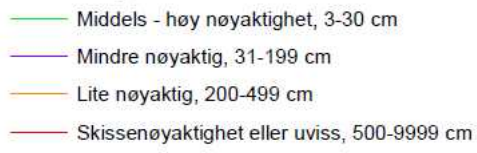



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



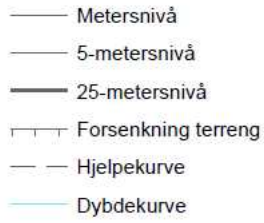

**Eiendomsgrenser**







**Høydekurver**









# Gullåsvegen 21

Nabolaget Langangen - vurdert av 16 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Langangen skole (1-7 kl.)<br>21 elever, 2 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Tveten ungdomsskole (8-10 kl.)<br>356 elever, 26 klasser | 11 min<br>9.7 km |
| Telemark Toppidrett ungdomsskole (8...<br>91 elever, 6 klasser | 14 min<br>11.6 km |
| Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.)<br>348 elever, 18 klasser | 14 min<br>11.9 km |
| Porsgrunn videregående skole Sør<br>450 elever, 32 klasser | 12 min<br>10.9 km |
| Porsgrunn videregående skole<br>1100 elever | 14 min<br>11.6 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Grenlandsporten | 18 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vassbotn<br>Linje 207 | 8 min<br>7.5 km |
| Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 15 min<br>11.9 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 25 min |

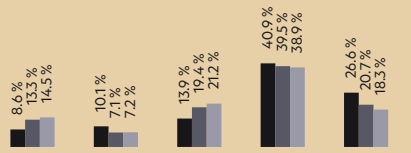
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Nystrand barnehage (0-5 år)<br>90 barn | 9 min<br>8.8 km |
| Eplehagen Barnehagen (0-5 år)<br>63 barn | 12 min<br>10.1 km |
| Valhall barnehage (1-5 år)<br>103 barn | 12 min<br>10.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Grenlandsporten | 18 min |
| Meny Telemarksporten | 9 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Langangen | 651 | 304 |
| Porsgrunn kommune | 36 624 | 17 715 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 78/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 75/100

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
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Myrhaug stadion | 2 min |
| Langangen skole | 5 min |
| SKY Fitness Porsgrunn | 15 min |
| MOVA Skjelsvik | 14 min |

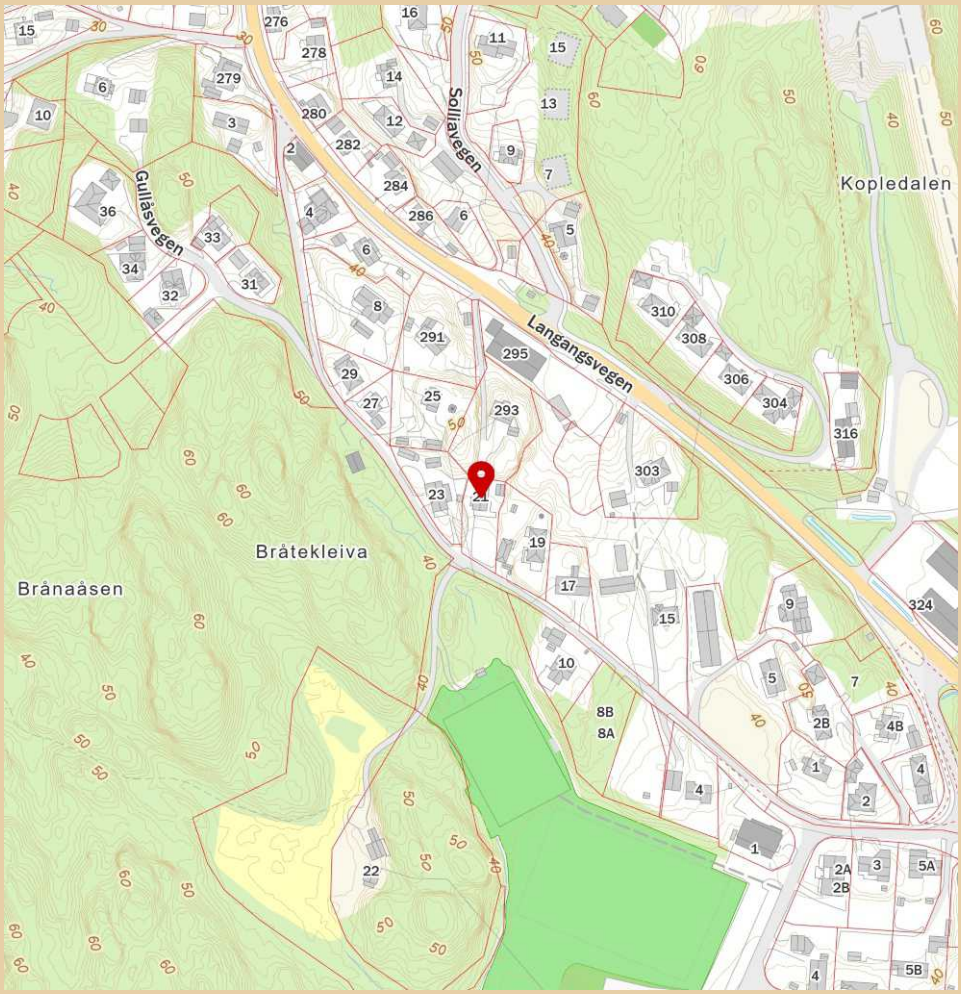
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 91/100




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:**
Gullåsvegen 21, 3947 Langangen
Gnr. 22, Bnr. 56, Porsgrunn kommune.

**Oppdragsnummer:**
103250198


**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.

---