



Velkommen til

Tyrs veg 11A
3913 Porsgrunn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tyrs veg 11A
3913 Porsgrunn

Trivelig selveierleilighet i 2. etasje | Veranda på ca. 6 m² | Garasjeplass i felles garasjerekke | Kjellerbod | Vedovn

Lys selveierleilighet i 2. etasje med balkong, garasjeplass og stor kjellerbod. Leiligheten ligger fint til i et veletablert og rolig boligområde på Hovenga, omgitt av grønne fellesarealer. Innvendig har boligen en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med god plass til sofagruppe og spisebord. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og god benkeplass i en åpen vinkelløsning mot stuen. Fra stuen er det direkte utgang til en delvis overbygd balkong med fint utsyn mot grønne omgivelser.

Høydepunkter:
- Lys stue med vedovn og åpen kjøkkenløsning
- Veranda på ca. 6 m² med utgang fra stuen
- Garasjeplass i felles garasjerekke
- Romslig kjellerbod på ca. 34 m²

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000
Omkostninger*	kr	63 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	800
BRA/BRA-I		110/62 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1986
Etasje		2
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Christer Brekka
Eiendomsmegler

991 51 335
christer.brekka@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 490 000**
Omkostninger*	kr	**63 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 553 340**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**800**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr. 62 250,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr. 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr. 545,-
Sum omkostninger: kr. 63 340,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg).

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 800 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken, med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 29.

Felleskostnadene omfatter blant annet bygningsforsikring, utvendig vedlikehold av fellesarealer og felles installasjoner, bank- og administrasjonskostnader og andre kostnader som gjelder sameiet.

Hver seksjon skal betale kr. 800,- per måned til og med desember 2026. Fra og med januar 2027 skal hver seksjon betale kr. 1 500,- per måned. Størrelsen på det månedlige akontobeløpet skal vurderes hvert år av det ordinære årsmøtet på grunnlag av budsjett, forsikringskostnader og forventet vedlikeholdbehov.

Beløpet er opplyst i vedtektene og av styreleder, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Ved årsmøte kan det vedtas å videreføre eller endre beløpet.

Selger opplyser på e-post den 14.10.2026: "Sameiet i Tyrs veg 11 har snakket om å bytte ut kledning (de borda som må byttes ut) og male utvendig til neste år. Samt å øke fellutgiftene til 1500 pr. Mnd. Fra nyttår".

Sameiets fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld i dag.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr. 15 096,- pr. år for 2026.
Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter, samt feiegebyr og branntilsyn. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 377, bnr. 133, snr. 4 i Porsgrunn kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Tyrs veg 11 er et eierseksjonssameie bestående av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr. 377, bnr. 133 i Porsgrunn kommune. Hver seksjon har en sameiebrøk på 1/6.

Saker behandlet på ekstraordinært årsmøte 09.09.2026:
• Vedtakelse av vedtekter for sameiet.
• Valg av styre bestående av 4 medlemmer (styreleder og tre styremedlemmer, valgt for 1 år).
• Styret er gitt fullmakt til å opprette og disponere sameiets bankkonto, inngå og følge opp bygningsforsikring, kreve inn felleskostnader samt foreta nødvendig registrering i Enhetsregisteret. Sameiet forpliktes ved underskrift av alle styremedlemmene i fellesskap.

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken må ikke påføre andre seksjonseiere skade eller urimelig eller unødvendig ulempe.

Areal
Rekkehus:
BRA-i: 62 m2
BRA-e: 34 m2
BRA total: 96 m2

Kjeller
BRA-e: 34 m2.

2. etasje
BRA-i: 62 m2.
TBA: 6 m2.

Garasje:
BRA-e: 14 m2
BRA total: 14 m2

1. etasje
BRA-e: 14 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal

uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass på ca. 14 m² i felles garasjerekke oppført på sameiets eiendom. Dette er iht. seksjoneringsbegjæring ikke en tilleggsdel til denne boligseksjonen og det er heller ikke angitt verken plassering eller antall faste parkeringsplass(er) i vedtektene. Rett til garasjeplass og plassering kan bli endret av sameiet.

Sameiet
Navn på sameiet: Tyrs veg 11. Sameiets org.nr.: 936859410.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 3 344 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Tomten er relativt flat og er opparbeidet med gruset gårdsplass, grøntareal, hekk, samt diverse trær og prydbusker. På sameiets tomt er det også oppført rekkegarasjer og en frittstående enkelgarasje. Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjerekke.

Tomtestørrelsen er opplyst av Porsgrunn kommune. Flere av eiendommens grenser er markert med lav nøyaktighet (101-600 cm) i kommunens kartgrunnlag, og arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. For sameiet finnes det kun vedtekter, og disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets forsikringsselskap
IF Forsikring
Polisenummer felles forsikring SP472553.15.1

Sameiebrøk
1/6

Byggeår
Ca. 1986

Innhold
Selveierleilighet beliggende i 2. etasje, som består av følgende rom:

2. etasje (BRA-i):
- Entré
- Gang
- Stue/kjøkken
- Bad/vaskerom
- To soverom

Leiligheten har en delvis overbygd balkong på ca. 6 m² med utgang fra stuen. Videre disponerer leiligheten en stor bod på ca. 34 m² i kjeller. Boden følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven.

Leiligheten disponerer også en garasjeplass på ca. 14 m² i felles garasjerekke oppført på sameiets eiendom. Dette er iht. seksjoneringsbegjæring ikke en tilleggsdel til denne boligseksjonen og det er heller ikke angitt verken plassering eller antall faste parkeringsplass(er) i vedtektene. Rett til garasjeplass og plassering kan bli endret av sameiet.

Standard
Lys og trivelig 3-roms eierseksjonsleilighet med fin beliggenhet i 2. etasje. Leiligheten innehar en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, flislagt bad- og vaskerom, to soverom og delvis overbygd balkong mot syd. Tilhørende bod av god størrelse i kjeller. Leiligheten disponerer i tillegg en garasjeplass i felles garasjerekke. Det foreligger et oppgraderingsbehov på våtrom.

Entré:
Leiligheten har en lys entré med fine overflater og god plass til oppbevaringsmøbler for sko- og yttertøy. Herfra er det videre adkomst til en gang med åpen løsning til stuen og malte furudører med adkomst til bad og soverom.

Stue:
Pen og romslig stue med åpen kjøkkenløsning, gode vindusflater og utgang til delvis overbygd balkong mot syd. Vinduene slipper inn godt med naturlig lys og vender ut mot uteområdet. Her er det god plass til sofagruppe og mulighet for spisegruppe. Det er etablert ildsted med eldre vedovn type Dovre, som gir lun og god varme på kalde dager. En formpresset dør gir adkomst til et soverom etablert i senere tid.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning og har eldre innredning med malte fronter. Fuktbestandige plater i flisimitasjon på vegg over laminat benkeplate med nedfelt, dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og det er avsatt plass til frittstående hvitevarer. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. I innredningen står en benkebereder for varmtvann. Kjøkkenvinduet har et registrert utskiftingsbehov.

Bad/vaskerom:
Kombinert bad- og vaskerom med flislagt gulv og vegger. Her er det elektriske varmekabler i gulv, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Pen servantinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med belysning og veggmontert høyskap. Luftebehandling er naturlig ventilasjon, og rommet har furudør med luftespalte. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Soverom:
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og har adkomst fra gangen via en malt furudør. Her er det god plass til dobbeltseng og garderobeskap for klesoppbevaring.

Det andre soverommet er etablert i deler av det opprinnelige stuearealet og nås via en formpresset dør fra stuen. Soverommet er romslig, med god plass til soveromsmøbler. Selger

opplyser at trafoen har gått for takspottene på dette rommet.

Balkong:
Fra stuen er det direkte utgang til en delvis overbygd balkong mot syd, med fin plass til utemøbler. Balkongen er oppført med bjelkelag, tekket med plater, tilfarere og terrassebord. Rekkverk av tre. Selger opplyser at balkongen er forkortet ca. 1 meter, tekket og satt opp nytt rekkverk, utført som egeninnsats.

Overflater:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Malt tapet og flis.
Himling: Malte slette flater og malt panel.

Lagring:
Eiendommen disponerer en bod i kjeller på ca. 34 m² samt et garasjerom på ca. 14 m² i felles garasjerekke. I tillegg er det råloft med god lagringsplass.

Tilstandsrapport:
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG 2) og/eller 3 (TG 3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG 3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsgrad 3 (TG 3) - Store eller alvorlige avvik:
Utvendig:
- Vinduer - Kjøkken | Det ble registrert råteskader i vinduskarm og utvendig belistning.

Våtrom:
- Bad/vaskerom - Generell | Avvik som ble registrert er: lite fall til sluk, enkelte hakk i gulvflis, sprekk i veggflis ved toalett, utett rørgjennomføring i gulv ved toalett, kun naturlig ventilasjon, membran/fuktsikring har utgått på erfaringsbasert funksjonstid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig:
- Taktekking | Det er påvist mose. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Utvendige takrenner, nedløp og beslag er slitt i overflater og har enkelte rustdannelser. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Takkonstruksjon/loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføring for pipe. Undertak (plater) bøyer seg kraftig ned i et område. Overkanten står åpen, og det er en gjennomgående spalte mot taktekking og lekter.

- Yttervegger/veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Vinduer | Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon:

Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Ytterdører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Verandadør har slitte og manglende pakninger.

Innvendig:
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Våtrom:
- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Kjøkken:
- Overflater og innredning | Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner. Avvik som ble registrert er: stedvis slitte fronter og hengsler, liten fuktskade i bunn av skap til vask.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tomteforhold:
- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

HMS - Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Branntekniske forhold: Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Brannslukningsapparat: Brannslukningsapparatet er eldre enn ti år og må kontrolleres av godkjent firma, eventuelt erstattes med nytt.
- Kvikkleireskred: Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for

kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

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

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral beliggenhet i seksmannsbolig på Hovenga i Porsgrunn. Leiligheten er gjennomgående og ligger fint til i 2. etasje, med delvis overbygd balkong mot syd.

Hovenga er både sentrumsnært og barnevennlig, med nærhet til det meste man har behov for i hverdagen. Det er gangavstand til dagligvareforretninger, barnehager og barneskole. Det er også kort vei til Kjølnes med både ungdomsskole, videregående skole, Universitetet i Sørøst-Norge og Fagskolen Vestfold og Telemark. På Kjølnes er det også opparbeidet en stor og flott idrettspark.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Extra og Rema 1000 på Hovenga. I nærheten ligger også Hovenga Senteret med dagligvareforretningen Meny, bakeri, frisør og blomsterforretning, samt apotek og andre butikker. Området har gode bussforbindelser, og for ytterligere servicetilbud er det kort vei til koselige Osebakken og Porsgrunn sentrum.

I sentrum finnes det kjøpesenter og diverse butikker, kafeer og restauranter, samt diverse kulturtilbud og gode buss- og togforbindelser fra kollektiv transportsentral ved Kammerherreløkka. Det er også opparbeidet en flott promenade langs elva, og det er bademuligheter ved flotte Osebakkenstranda!

Nærområdet byr for øvrig på flere flotte tur- og rekreasjonsområder, som populære Borgeåsen og Valleråsen med store løypenett og flere flotte utkikksposter. Videre er det ca. 10 minutter med bil til Jarseng, som vinterstid kan tilby flott skianlegg med preparerte løyper og lysløype. Kort vei er det også til det flotte kulturlandskapet i Gjerpensdalen.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Rekkehus oppført med grunnmur i lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og sutakplater på kaldtloft, og taket er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av bolighus med 6 leiligheter den 26.11.1986. Videre er det

utstedt ferdigattest for nybygg av rekkegarasje den 14.03.1988. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Utvidelse av balkong/terrasse er utført etter melding om mindre byggearbeidet etter tidligere plan- og bygningslov § 86a. Meldingen ble tatt til etterretning av kommunen, datert 23.06.1998. For tiltak omsøkt etter gammel lov om melding, herunder etter § 86a, er det ikke krav om ferdigattest i henhold til opplysninger fra kommunen. Dette forutsetter at generelle vilkår er ivaretatt.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv.

Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Byggetegninger:
Det er i forbindelse med salget innhentet byggetegninger fra kommunen. Mottatte byggetegninger for boligen er udaterte, men stemplet av plankontoret den 02.05.1985.

Det er også mottatt byggetegninger av rekkegarasje datert 09.09.1987 og stemplet 11.09.1987, samt utvidelse av balkong datert 03.06.1998 og stemplet 19.06.1998.

Bruksendringer:
Dagens planløsning avviker fra byggetegningene ved at deler av stuen er omgjort til et ekstra soverom. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Fasadeendringer:
Selger opplyser i egenerklæringen at balkong er forkortet ca. 1 meter, tekket og satt opp nytt rekkverk. Arbeidet er utført som egeninnsats, uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om det gjelder dette tiltaket.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Andre avvik:
Seksjonen er i seksjoneringsbegjæringen ikke merket/omrisset, og hva seksjonen inneholder er dermed noe uklart. Det kan imidlertid se ut til at seksjonen er noe utvidet sammenlignet bed byggetegningene, som er de samme som er benyttet i seksjoneringsbegjæringen. Dette gjelder entré som er utvidet ut i det som i plantegningen defineres som VF (vindfang) med trapp. Dør til leiligheten er i denne forbindelse flyttet.

Bruk av felles vindfang som egen entré er ikke inntatt i seksjoneringsbegjæringen som en del av, eller tilleggsdel til, denne seksjonen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på tillatelse til tiltaket/bruken i sameiets vedtekter, og tiltaket er utført uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse fra kommunen er gitt. Det gjøres derfor oppmerksom på at det kan det komme krav fra sameiet og/eller kommunen om tilbakeføring/fjerning av tiltaket.

Uavhengig av reaksjonsform fra sameiet og/eller kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.
Selger opplyser på e-post den 21.10.2026: "Hvitevarer følger med leiligheten (oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr)".

Oppvarming
Elektrisk og ved.
Leiligheten har elektriske varmekabler på badet og eldre vedovn type Dovre i stuen.
Varmtvannstank av type benkebereder plassert i kjøkkeninnredning.

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk:
I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket den 12.10.2026. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Korttidsutleie:
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ved utleie skal seksjonseieren gi styret nødvendige kontaktopplysninger til leietakeren. Kopi av sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Bygget er ikke utført med radonsperre, og bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad ifølge kart fra NGU. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
En mindre del av eiendommen på 6 m² er regulert til offentlig friområde i henhold til eldre reguleringsplan 209 - Liane og Nordre del av Hovenga, ikrafttrådt 28.01.1993. Resten av eiendommen er imidlertid uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

I henhold til planbestemmelser for reguleringsplan 209 - Liane og Nordre del av Hovenga, skal friområder benyttes som parker og lekeplasser som vist i planen, og det tillates ikke oppført bygninger i friområde.
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2030, ikrafttrådt 13.06.2019 med planID 1406. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen berøres av bestemmelsesområdene 'Bybåndet, 1 km sone rundt bysentrum' og '500 m rundt lokalsenter' med bestemmelser for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Der det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner, skal bestemmelser og plankart i reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel, med mindre annet er særskilt fastsatt. Der aktuelt tema ikke er behandlet i reguleringsplanen, gjelder kommuneplanens arealdel.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom, herunder hensynssone H320 - Flomfare i kommuneplanens arealdel.

Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Bevaring naturmiljø:
Deler av eiendommen berøres også av hensynssone H560 - Bevaring naturmiljø i kommuneplanens arealdel. Områdene viser arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet.

I slike områder kan det være begrensninger for hvilke tiltak som kan utføres på eiendommen. Ved søknad om tiltak må hensynet til bevaring av naturmangfoldet spesielt dokumenteres og hensyntas.

Ta kontakt med kommunen for med mer informasjon om dette.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Området der eiendommen ligger er også markert med fare for ras- og skred, herunder leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud

mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Porsgrunn kommune opplyser den 05.12.2025 at det er viktig å ikke fjerne vegetasjon langs Leirkup. Dumping av avfall i og langs Leirkup er heller ikke lov. Tiltak inkluderer også inngrep i vegetasjonsbeltet langs vassdrag og skråninger uten faglig vurdering i disse områdene, for eksempel trefelling langs Leirkup. Dumping av for eksempel hageavfall i Leirkup vil også utgjøre en potensiell risiko.

For områdene langs Lilleelva/Leirkup gjelder også Plan- og bygningsloven bestemmelser i § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. For ytterligere informasjon, se: https://www.porsgrunn.kommune.no/natur-klima-og-miljoe/kvikkeleire-og-skredfare/

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Godkjente byggetiltak:
Det foreligger flere godkjente byggetiltak i nærområdet, blant annet på eiendommer med gnr. 377 bnr. 114, 117 og 120. Det må her påregnes at det er påbegynt eller vil bli igangsatt byggearbeider.

Ny kommuneplan:
Porsgrunn kommune har igangsatt arbeid med ny kommuneplan for 2024-2036, med planID 1415. For ytterligere informasjon, se: https://www.porsgrunn.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel-under-arbeid/

Kopi av eiendomskart/situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Felles adkomstvei i sameiet. Kjøper må påregne å selv utføre eller betale en andelsmessig del av drift, vedlikehold og brøyting/strøing av eksisterende adkomstvei. Se vedlagte veistatuskart.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 554 032 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 216 126 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.









Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Eier
Cato Tellefsen

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4001/377/133/4:
14.03.1986 - Dokumentnr: 405388 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 4001 Gnr: 377 Bnr: 115
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 4001 Gnr: 377 Bnr: 133
Erklæring om bruksrett til areal langs adkomstvei. Eier av gnr. 377 bnr. 115 (Tyrs veg 11) har rett til å bruke 2,5 meter langs adkomstveien på gnr. 377 bnr. 133 mot sin eiendom, da veien opprinnelig ble oppmålt i en bredde på 7,5 meter, men kun opparbeidet med 5,0 meter.

05.09.1986 - Dokumentnr: 22888 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6
Eiendommen er oppdelt i 6 seksjoner
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Eiendommen er oppdelt i 6 boligseksjoner (snr. 1–6), hvor hver seksjon har en sameiebrøk på 1/6 fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes verdi. Hver boligseksjon inneholder egen inngang, eget kjøkken og eget wc og bad. Seksjonene disponerer boder i kjeller.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I

følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Styreleder opplyser på sms den 20.10.2026: "Kjæledyr/husdyr er lov.
Det er ikke lagt opp for el-billading. Det er må isåfall monteres av kjøper".

Meglers vederlag og utlegg:
Provisjon* 2,00% (forutsatt salgssum kr. 2 500 000,-), kr. 50 000,-
Innhenting av kommunal informasjon - Porsgrunn, kr. 2 907,-
Markedspakke standard med BlikkFang, kr. 24 200,-
Oppgjørshonorar*, kr. 7 900,-
Rabatt medlemsfordel GBBL, kr. -5 000,-
Tilretteleggingshonorar, kr. 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr. 2 500,-
Visningshonorar per visning/overtagelse, kr. 0,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr. 545,-
Totalt, kr. 99 952,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tor André Strøm den 07.09.2026.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler,

samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og

kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.
I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Christer Brekka
Eiendomsmegler
Telefon: 991 51 335
E-post: christer.brekka@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48
3901 PORSGRUNN
Org. nr. 958 427 700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
















LG
ThinQ
Direct Drive 8.5/5kg
Washer+Dryer
2 in 1







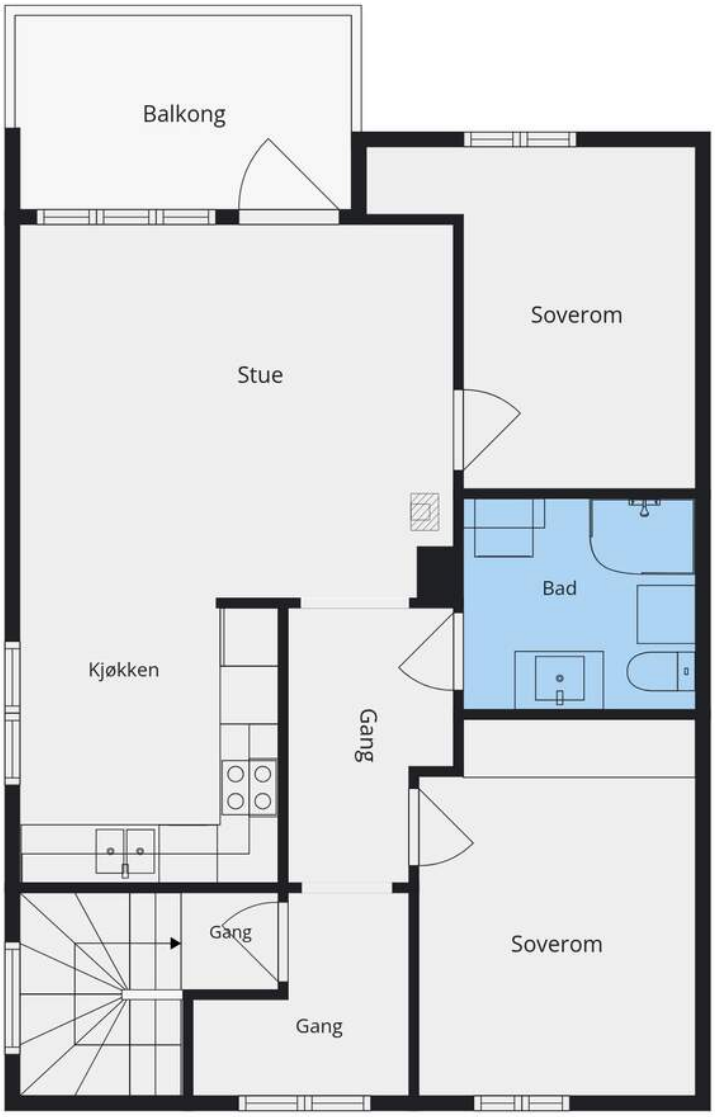






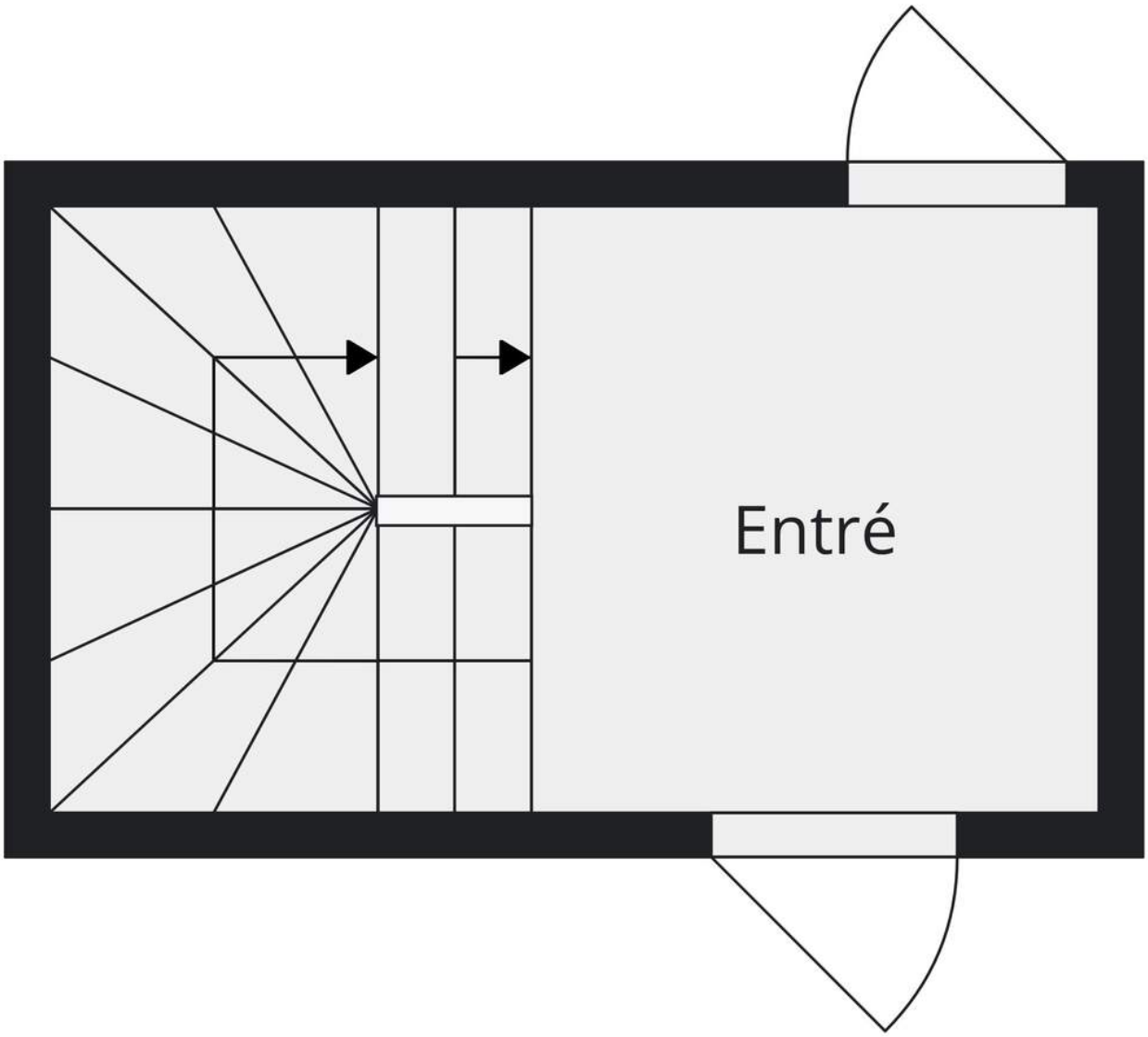


Plantegning



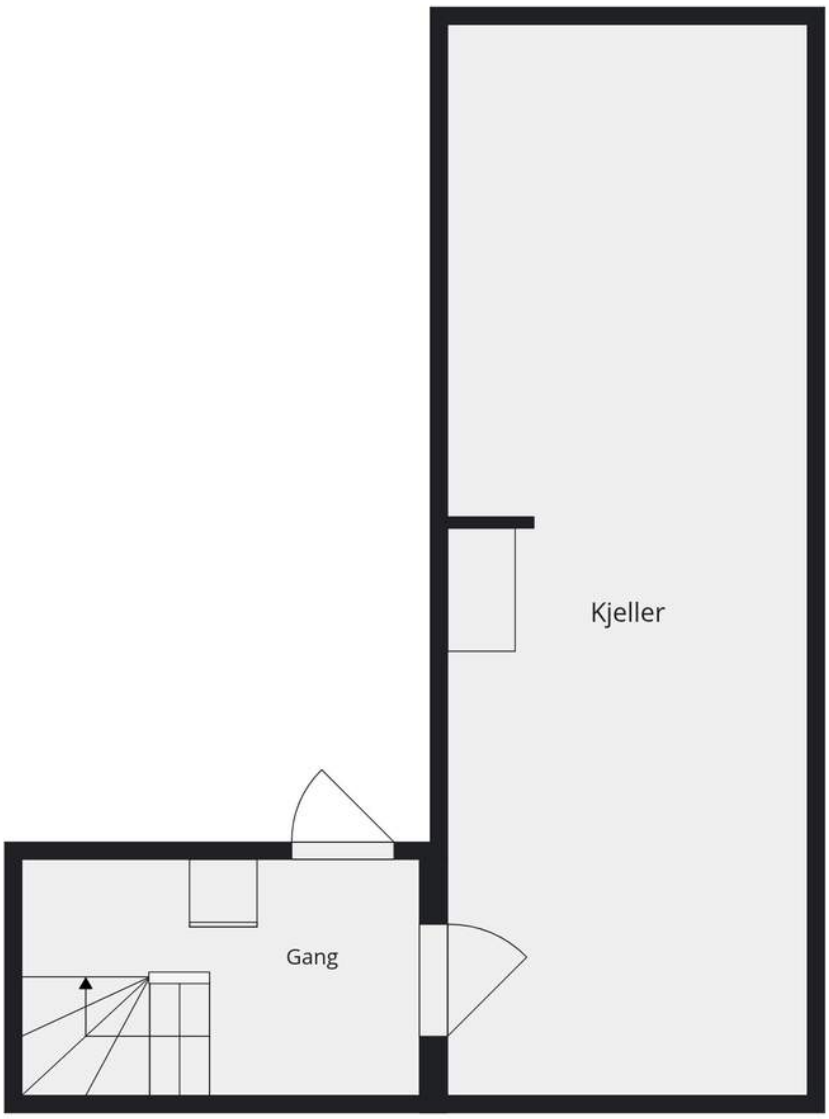
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





















Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

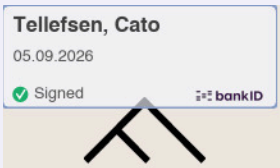
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Cato Tellefsen
Boligen Tyrs Veg 11A 3913 Porsgrunn 4001-377/133/0/4	◆ Boligen ble kjøpt 2023 ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Ja**

Trafoen har gått for takspottene på det minste soverommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Verandaen er forkortet ca 1 meter, tekket og satt opp nytt rekkverk. Egeninnsats.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Tyrs veg 11A, 3913 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367790**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8408823**
Gårdsnummer **377**	Bruksnummer **133**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **239,98**

Vedlegg: Energiattest

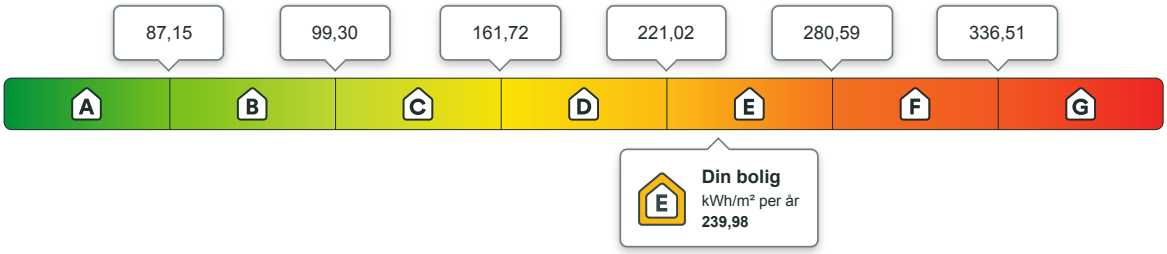
Tyrs veg 11A, 3913 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 743,97	**253,94**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Tyrs veg 11A, 3913 PORSGRUNN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Tyrs veg 11A, 3913 PORSGRUNN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

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: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PROTOKOLL

Ekstraordinært årsmøte i Tyrsveg 11

Dato: 09.09.2026	[dato i 2026]
Tid: 16.30	[klokkeslett]
Sted: Tyrs veg 11c	[møtested / digital møteadresse]

Tilstede

Seksjon	Seksjonseier	Møtt / fullmakt	Signatur
1	[Andreas Gulbrandsen]	[X] Møtt [ ] Fullmakt	Andreas Gulbrandsen
2	[Per Christian Svenkesen]	[X] Møtt [ ] Fullmakt	
3	[Oddmund Magne Hollås]	[X] Møtt [ ] Fullmakt	
4	[Cato Tellefsen]	[X] Møtt [ ] Fullmakt	
5	[Cato Tellefsen]	[X] Møtt [ ] Fullmakt	
6	[]	[] Møtt [ ] Fullmakt	

Antall representerte seksjoner/stemmer: [5] av 6.

1. Åpning og registrering

Fremmøtte seksjonseiere og fullmakter ble registrert som angitt ovenfor.

2. Valg av møteleder

[Andreas Gulbrandsen] ble valgt som møteleder.

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsordenen ble godkjent. Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

4. Valg av protokollsignatar

[Cato Tellefsen] ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

5. Vedtakelse av vedtekter

Fremlagt forslag til vedtekter for Tyrsveg 11 ble vedtatt. Vedtektene følger som vedlegg 1 til protokollen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Avstemning: For [4] - Mot [0] - Avholdende [0].
Vedtaket krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

6. Månedlige felleskostnader

Årsmøtet bekreftet at hver seksjon skal betale kr 800 per måned til og med desember 2026. Fra og med januar 2027 økes det månedlige akontobeløpet til kr 1 500 per seksjon. Beløpet forfaller den 15. i hver måned til sameiets bankkonto.

Avstemning: For [4] - Mot [0] - Avholdende [0].

7. Årlig vurdering av felleskostnadene

Det månedlige akontobeløpet skal vurderes hvert år av det ordinære årsmøtet på grunnlag av budsjett, forsikringspremie, løpende kostnader og forventet vedlikeholdsbehov. Årsmøtet kan videreføre eller endre beløpet.

Avstemning: For [4] - Mot [0] - Avholdende [0].

8. Styrets størrelse

Sameiet skal ha et styre med 4 medlemmer, hvorav én er styreleder. Dette følger også av de vedtatte vedtektene.

Avstemning: For [4] - Mot [0] - Avholdende [0].

9. Valg av styre

Følgende ble valgt:

Styreleder: [Andreas Gulbrandsen], valgt for [1] år.
Styremedlem: [Cato Tellefsen], valgt for [1] år.

Styremedlem: [Oddmund Hollås], valgt for [1] år.

Styremedlem: [Per Christian Svenkesen], valgt for [1] år.

Alle har bekreftet at de påtar seg vervet.

10. Fullmakt til styret

Styret gis fullmakt til å opprette eller disponere sameiets bankkonto, inngå og følge opp bygningsforsikring, kreve inn felleskostnader og foreta nødvendig registrering eller oppdatering av sameiet og styret i Enhetsregisteret. Sameiet forpliktes ved alle styremedlemmenes underskrift i fellesskap.

Avstemning: For [4] - Mot [0] - Avholdende [0].

11. Avslutning

Det forelegges ingen ytterligere saker til behandling. Møtet ble hevet kl. [17.11].

Protokollen er lest og godkjent.

Møteleder

Valgt protokollsignatar

Vedlegg: Vedtekter

VEDTEKTER

For Tyrsveg 11 - gnr. 377 bnr. 133 i Porsgrunn kommune

Vedtatt av årsmøtet [dato] med nødvendig flertall etter eierseksjonsloven § 27.

§ 1 Navn og eiendom

Sameiets navn er «Tyrs veg 11» (heretter «sameiet»).

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 377 bnr. 133 i Porsgrunn kommune, som er oppdelt i seks boligseksjoner. Hver seksjon har sameiebrøk 1/6.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, forvalte eiendommen og sørge for forsvarlig drift, forsikring og vedlikehold av fellesarealer og felles bygningsdeler.

§ 3 Bruk av seksjonene og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken må ikke påføre andre seksjonseiere skade eller urimelig eller unødvendig ulempe. Seksjonseieren er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, leietakere og andre brukere følger vedtektene og gyldige vedtak.

§ 4 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten i samsvar med eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet overflater, inventar, utstyr, vinduer og dører i den utstrekning loven legger ansvaret på seksjonseieren, samt ledninger, sikringsskap og rør frem til felles anlegg.

Seksjonseieren skal straks varsle styret om skader eller forhold i bruksenheten som kan medføre skade på bygningen eller andre seksjoner.

§ 5 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like i samsvar med eierseksjonsloven § 33.

Ansvaret omfatter blant annet tak, fasader, grunnmur, bærende konstruksjoner, felles inngangsparti og trapper, felles rør og ledninger og andre deler som ikke ligger under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

§ 6 Forsikring

Sameiet skal sørge for at bygningen til enhver tid er forsvarlig fullverdiforsikret. Styret inngår og følger opp forsikringsavtalen.

Den enkelte seksjonseier skal selv sørge for innbo- og løsøreforsikring. Dersom en skade skyldes forhold en seksjonseier er ansvarlig for, kan sameiet kreve egenandel og udekkede kostnader erstattet etter gjeldende regler.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken, med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 29.

Felleskostnadene omfatter blant annet bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, vedlikehold av fellesarealer og felles installasjoner, bank- og administrasjonskostnader og andre kostnader som gjelder sameiet.

Beløpene innbetales til sameiets bankkonto og kan benyttes til løpende drift og avsetning til fremtidig vedlikehold.

§ 8 Månedlig akontobeløp

Hver seksjon skal betale kr 800 per måned til og med desember 2026.

Fra og med januar 2027 skal hver seksjon betale kr 1 500 per måned. Beløpet forfaller den 15. i hver måned til sameiets bankkonto.

Størrelsen på det månedlige akontobeløpet skal vurderes hvert år av det ordinære årsmøtet på grunnlag av budsjett, forsikringskostnader og forventet vedlikeholdsbehov. Årsmøtet kan vedta å videreføre eller endre beløpet.

Ved forsinket betaling kan sameiet kreve forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

Utkast - fyll inn dato, navn og eventuelt sameiets organisasjonsnummer før signering

Vedlegg: Vedtekter

§ 9 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt.

Innkalling, møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll følger eierseksjonsloven. I dette rene boligsameiet har hver seksjon én stemme.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre med 4 medlemmer. Årsmøtet velger styremedlemmene og velger styreleder særskilt.

Styremedlemmene velges for to år dersom årsmøtet ikke fastsetter en annen tjenestetid. Styret ivaretar den løpende forvaltningen og driften av sameiet innenfor loven, vedtektene og årsmøtets vedtak.

Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmene deltar. Et styrevedtak krever tilslutning fra alle. Ved uenighet legges saken frem for årsmøtet.

§ 11 Signatur og fullmakt

Sameiet forpliktes ved underskrift av alle styremedlemmene i fellesskap. Styret kan disponere sameiets bankkonto og inngå ordinære avtaler om forsikring, vedlikehold og drift innenfor vedtatt budsjett og årsmøtets vedtak.

§ 12 Regnskap og budsjett

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og utarbeide forslag til budsjett. Regnskap og budsjett legges frem for det ordinære årsmøtet. Seksjonseierne har rett til innsyn i sameiets regnskapsmateriale innenfor rammene av gjeldende regler.

§ 13 Eierskifte og utleie

Ved eierskifte skal selger uten ugrunnet opphold gi styret navn og kontaktopplysninger til ny eier. Ved utleie skal seksjonseieren gi styret nødvendige kontaktopplysninger til leietakeren.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig overfor sameiet for sine betalingsforpliktelser og for at brukere av seksjonen følger vedtektene og gyldige vedtak.

§ 14 Forholdet til loven og endringer

For forhold som ikke er regulert i vedtektene, gjelder eierseksjonsloven.

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres av årsmøtet med det flertallet som følger av eierseksjonsloven. Endringer skal være skriftlige og innarbeides i et oppdatert vedtektsdokument.

Årsmøtets møteleder

Valgt protokollsignatar

Tilstandsrapport

Rekkehus

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 377, bnr. 133, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12956-2466 **Eiendomsverdi ref nr:** ZT1052

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor André Strøm

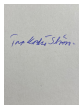
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm
Uavhengig Takstingeniør
tor@takstforum-telemark.no
913 74 157

TAKSTFORUM
Telemark

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

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

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

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighet ligger i 2.etg i et bygg med flere leiligheter. Bygget er oppført med grunnmur av murblokker. Over grunnmur er det trevegger av ukjent utførelse som utvendig er kledd med stående og liggende kledning. Taket har form som saltak, tekket med betongstein.

Leiligheten fremstår som funksjonell, men har stedvis behov for oppgraderinger på grunn av alder og slitasje.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Rekkehus - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertakstekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.) besiktiget med drone.
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag og takstige.
Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og sutakplater.
Det er kaldtloft.
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Vindu på kjøkken.
Leilighetens ytterdører er malt hoveddør og verandadør med 3-lags glass.
Veranda oppført med bjelkelag, tekket med plater, tilfarere og terrassebord.
Rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malt tapet.
I himlinger (tak) er det malte slette flater og malt panel.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater på gulv er flis med varmekabler. Varmekabler er ikke kontrollert av meg. På vegger er det flis og det er malte slette flater i himling (tak).
Utstyr er toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Innredningen med skuffer og heldekkende servant samt speil med lys. Det er også 1.stk vegghengt høyskap samt vegghengt skap over plass for vaskemaskin.
Membran/fuktsikring på gulv virker å være belegg og det er sluk av plast. Membran/fuktsikring på vegger er ukjent.
Luftbehandling er naturlig ventilasjon.
Furudør med luftespalte.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er malt panel i himling (tak). På vegger mellom over og underskap er det fuktbestandige plater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er naturlig ventilasjon via ventil i vinduer.
Varmtvannstank av type benkebereder plassert i kjøkkeninnredning. Denne er ikke kontrollert av meg på grunn av manglende adkomst på befaringen.
EL-anlegget består av sikringsskap i hovedsak med patronsikringer (skrusikringer).
Det er skjult og åpent ledningsnett.
Leilighetens slukkemiddel er brannslukningsapparat fra 2014.
Det ble registrert røykvarsler i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Fuktsikring av grunnmur og drenering er for meg ukjent.
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Deler av stue er omgjort til soverom.

Garasje

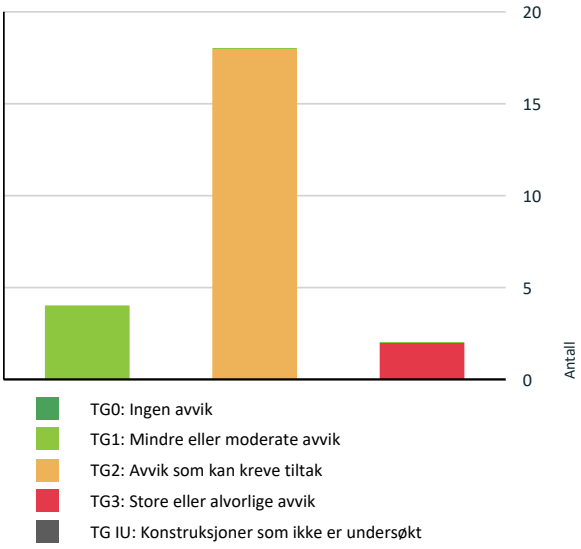
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

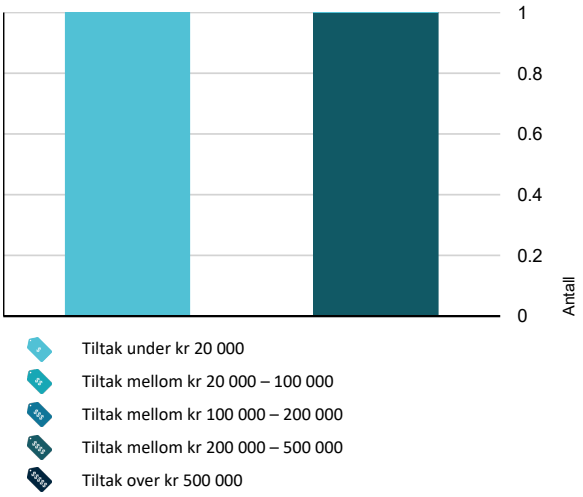
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Brannslukningsapparatet er eldre enn ti år og må kontrolleres av godkjent firma, eventuelt erstattes med nytt.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer stedvis preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, og undertakstekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.) besiktiget med drone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mose.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Mose bør fjernes, da den er med på å forringe taksteinens levetid.
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag og takstige.

Vurdering av avvik:
• Utvendige takrenner, nedløp og beslag er slitt i overflater og har enkelte rustdannelser.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av takrenner, nedløp og beslag for å hindre videre rustdannelse og redusert levetid.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på bygningen.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og sutakplater. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføring for pipe.
• Undertak (plater) bøyer seg kraftig ned i et område. Overkanten står åpen, og det er en gjennomgående spalte mot taktekking og lekter.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.
• Undertaket bør utbedres slik at det ikke bøyer seg.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader.





Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Ved skifte av kledning bør det etableres lufting. konsekvensen av manglende lufting bak ytterkledning kan medføre fuktskader.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vindu på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert råteskader i vinduskarm og utvendig belistning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduet må påregnes og skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetens ytterdører er malt hoveddør og verandadør med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Verandadør har slitte og manglende pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Pakninger på verandadøren bør skiftes eller utbedres for å sikre god tetting.

Konsekvensen av slitte eller manglende pakninger er økt risiko for varmetap, trekk og fuktinntrengning, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.





TG 1 Veranda

Beskrivelse

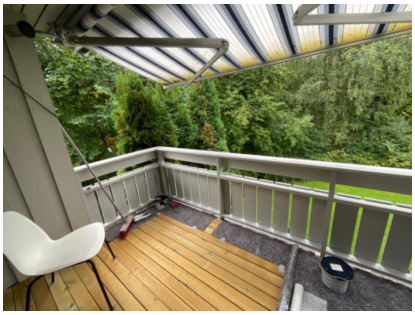
Veranda oppført med bjelkelag, tekket med plater, tilfarere og terrassebord.
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malt tapet.
I himlinger (tak) er det malte slette flater og malt panel.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatting. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten. Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

Den generelle slitasjegraden er ikke større enn hva en kan forvente, alder tatt i betraktning.

Radon

Beskrivelse

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad ifølge kart fra NGU.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

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



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

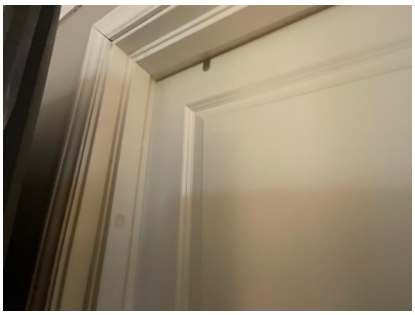
Innvendig har leiligheten malte furudører samt formpresset dør til soverom med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.





VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater på gulv er flis med varmekabler. Varmekabler er ikke kontrollert av meg. På vegger er det flis og det er malte slette flater i himling (tak).

Utstyr er toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Innredningen med skuffer og heldekkende servant samt speil med lys.
Det er også 1.stk vegghengt høyskap samt vegghengt skap over plass for vaskemaskin.
Membran/fuktsikring på gulv virker å være belegg og det er sluk av plast. Membran/fuktsikring på vegger er ukjent.
Luftbehandling er naturlig ventilasjon.
Furudør med luftespalte.

Avvik som ble registrert er:
- lite fall til sluk.
- enkelte hakk i gulvflis.
- sprekk i veggflis ved toalett.
- utett rørgjennomføring i gulv ved toalett.
- kun naturlig ventilasjon.
- membran/fuktsikring har utgått på erfaringsbasert funksjonstid.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av nytt tettesjikt og dokumentasjon av utførte arbeider.

Konsekvensen av manglende fall til sluk, skader på gulvflis og utgått membran/fuktsikring er økt risiko for vannskader og fuktproblemer i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er malt panel i himling (tak). På vegger mellom over og underskap er det fuktbestandige plater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Vurdering av avvik:
• Avvik som ble registrert er:
- stedvis slitte fronter og hengler.
- liten fuktskade i bunn av skap til vask.

Konsekvens/tiltak
• Slitte fronter og hengsler bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden på innredningen.

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport







2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via ventil i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank av type benkebereder plassert i kjøkkeninnredning. Denne er ikke kontrollert av meg på grunn av manglende adkomst på befaringen.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

⚠ Elektrisk anlegg

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

EL-anlegget består av sikringsskap i hovedsak med patronsikringer (skrusikringer).
Det er skjult og åpent ledningsnett.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.

⚠ Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Leilighetens slukkemiddel er brannslukningsapparat fra 2014.
Det ble registrert røykvarsler i gang.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Brannslukningsapparatet er eldre enn ti år og må kontrolleres av godkjent firma, eventuelt erstattes med nytt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring av grunnmur og drenering er for meg ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Brannslukningsapparatet er eldre enn ti år og må kontrolleres av godkjent firma, eventuelt erstattes med nytt.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

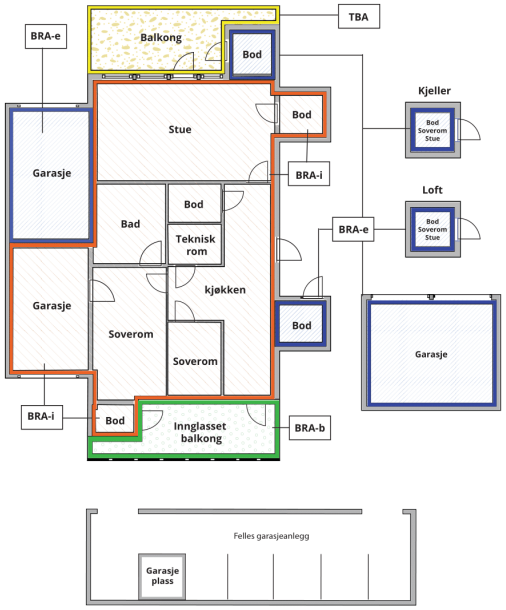
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	62			62	6
Kjeller		34		34	
SUM	**62**	**34**			**6**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Deler av stue er omgjort til soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasjerom i felles garasjerekke	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Cato Tellefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	377	133		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tyrs veg 11A

Hjemmelshaver
Tellefsen Cato

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Vedlegg: Takstrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
1986

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	
2	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tyrs veg 11A , 3913 PORSGRUNN
Gnr 377 - Bnr 133
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

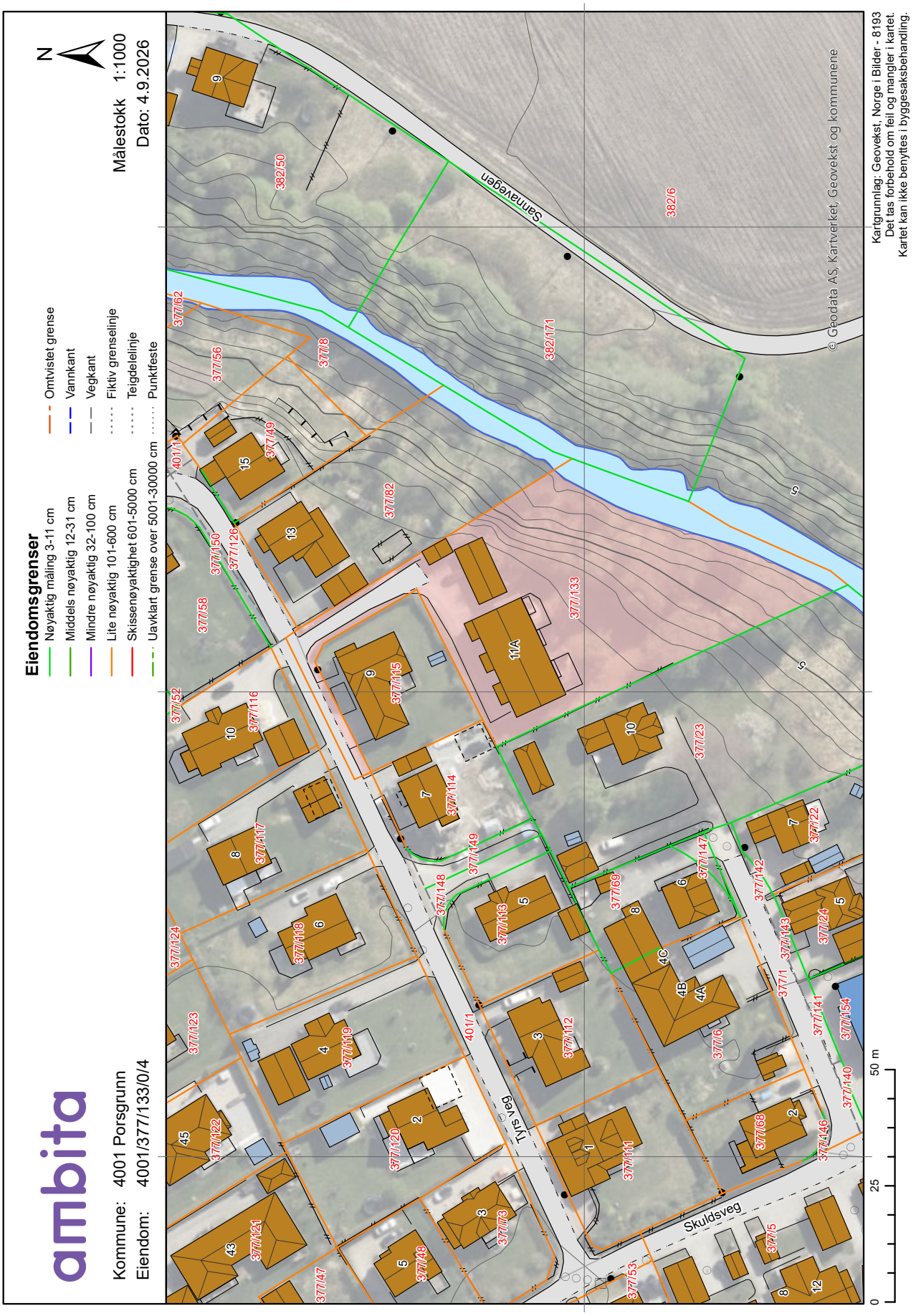
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

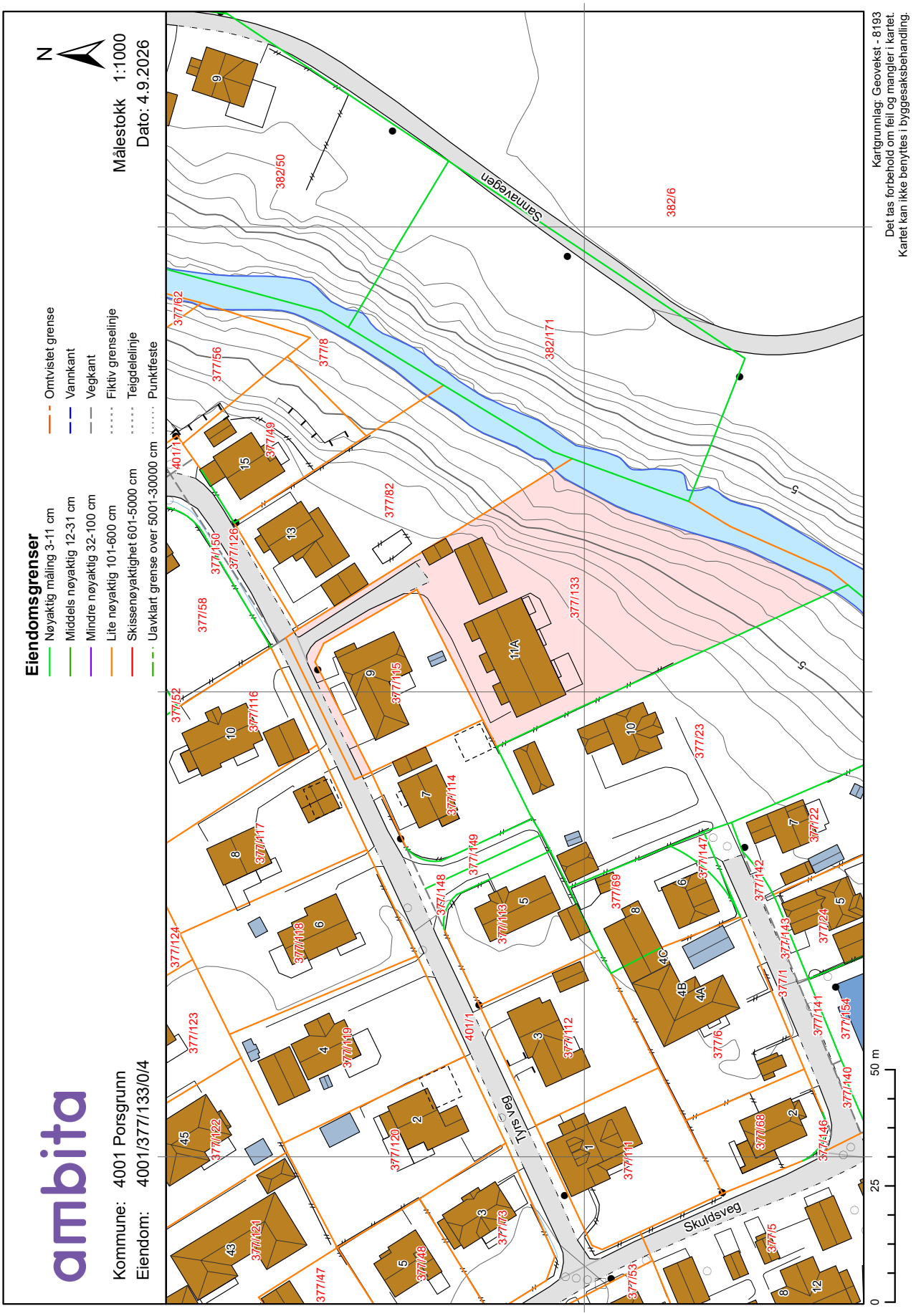
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

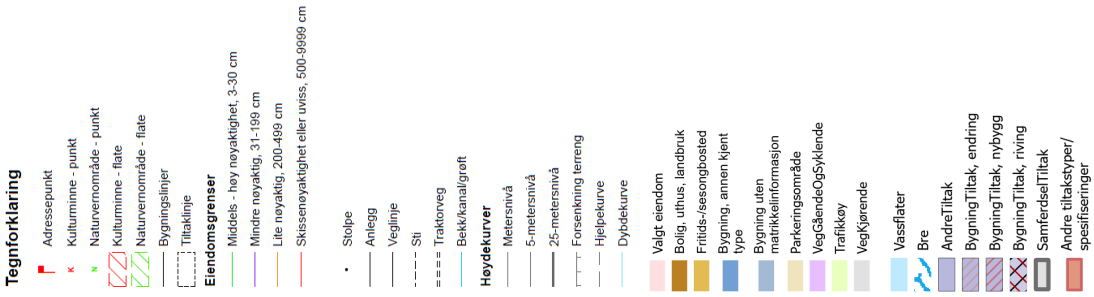
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggn. nr. 8408823

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tyrsvei 11 Hvervenga		377	133	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Selvbetjeningsbutikker	12/4-85	dato 11/6-85 17/9-85 sak 91/85- 137/85

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Viktoria Hus A/S	Jernbanegt 23 Porsgrunn	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
—	—	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Tor Martin Helbye	Turkisvn. 99	—

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 26/11-86

for Ødegaard

bygningssjefen

Sendes:

- [x] Byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] Byggeleder ved utførelsen
- [x] Kommunen
- [x] Trygd Bra 236 m²
- Rel. Bra 375 "
- Bra 573 "

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

Nr. 5174 Norske Kommuners Sentralforbund

Vedlegg: Kommunalinformasjon

FERDIGATTEST Porsgrunn kommune

etter plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 §93

Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	GAB.nr.
Tyrsveg 11 Hovenga	377	133	8415080

Byggherres navn	Adresse	Telefon
Tyrsveg Samboelag	Tyrsveg 11 Hovenga	559360

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kjell E.Andersen A/S	Lahelle Porsgrunn	556920

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Anmelder		

Arbeidets art: Nybygg

Byggets art: Rekkegarasje

Søknadens dato	Sakstype	Vedtak dato	Saksnr.
09.09.87	Instr.	27.10.87	273/87

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

Porsgrunn den 14.03.88

Erik Dale
for bygningssjefen

Sendes:
- X byggherren
- X anmelderen
- X ansvarshavende
- X kemnerkontoret
- X ingeniørvesenet
- X revisjonen
- andre navn: adresse:

Arealer:
- dekkareal, DA = 65 m²
- leieareal, LA =
- bruksareal,BRA =

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

Reg 123/98

PORSGRUNN KOMMUNE **Dato 23.06.98**
Etat Byutvikling

Hallås Oddmund
Tyrsveg 11 a
3913 Porsgrunn

Gnr - Bnr 377-0133 Tyrsvg. 11a

Melding om mindre byggearbeider. Plan- og bygningslovens § 86a.

Vi har mottatt Deres melding den 19.06.98 kvanne

Vedr. tiltak med BRA= m².

Saksbehandler er: Overarkitekt Andreas Lien Telefon: 35547445

Meldingen tas til etterretning.

Vi vil minne om følgende:
Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelvek. (f. eks. jordlov, veglov, konsesjonslov etc.).
Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
Dette gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger.
Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, evnt. flytting/riving.
Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.
Det forutsettes at naboer og gjenboer ikke har merknader til planene. Disse kan i løpet av 2 uker etter at nabovarsel er sendt, kreve at planene behandles som søknad om byggetillatelse. Arbeidet må derfor ikke utføres før denne fristen er utløpet eller alle naboer og gjenboere positivt har bekreftet at de ikke har merknader til planene.

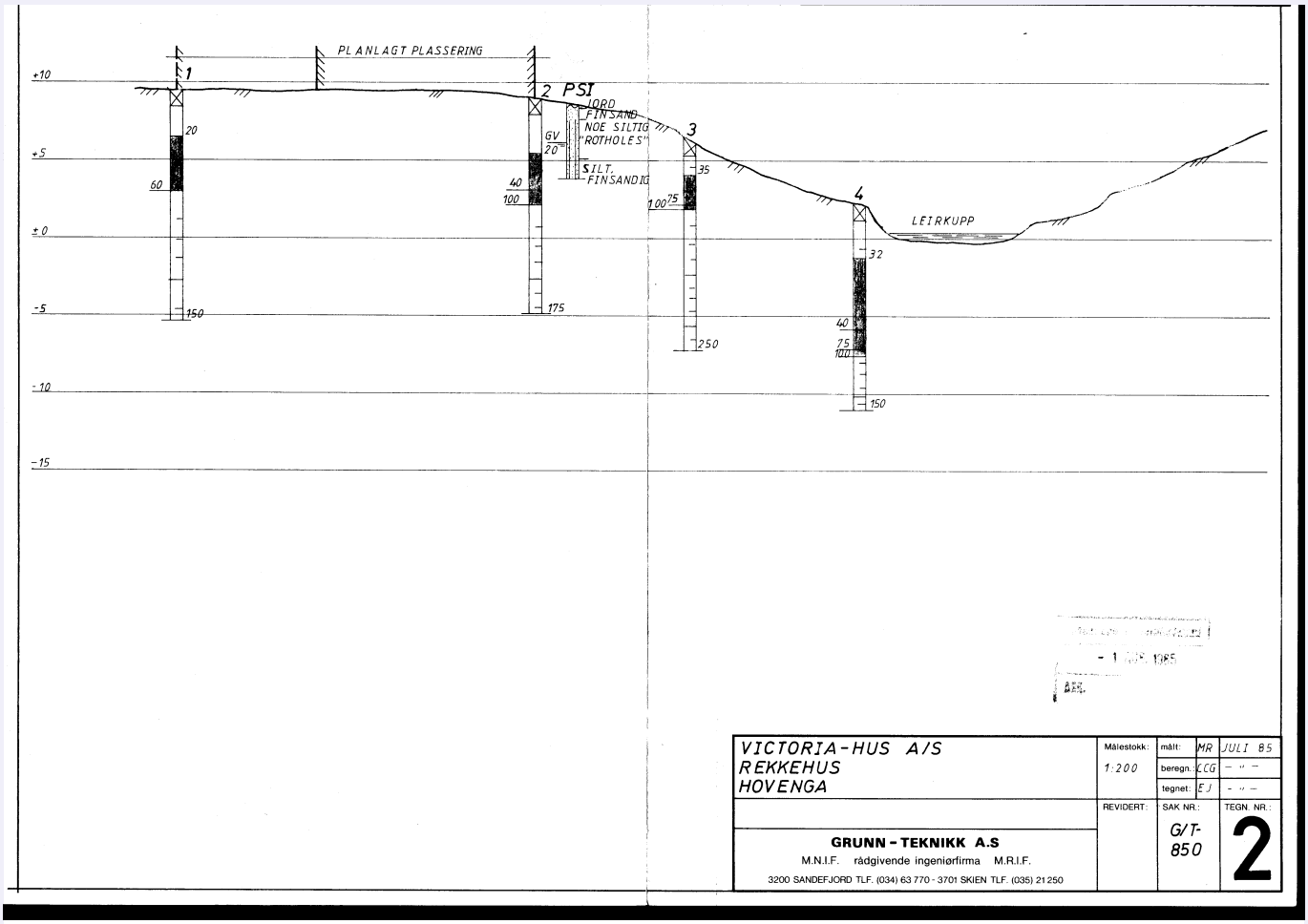
Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.
Dersom vi ikke mottar ferdig melding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført. Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Etat byutvikling
Andreas Lien
Bente Sjølyng

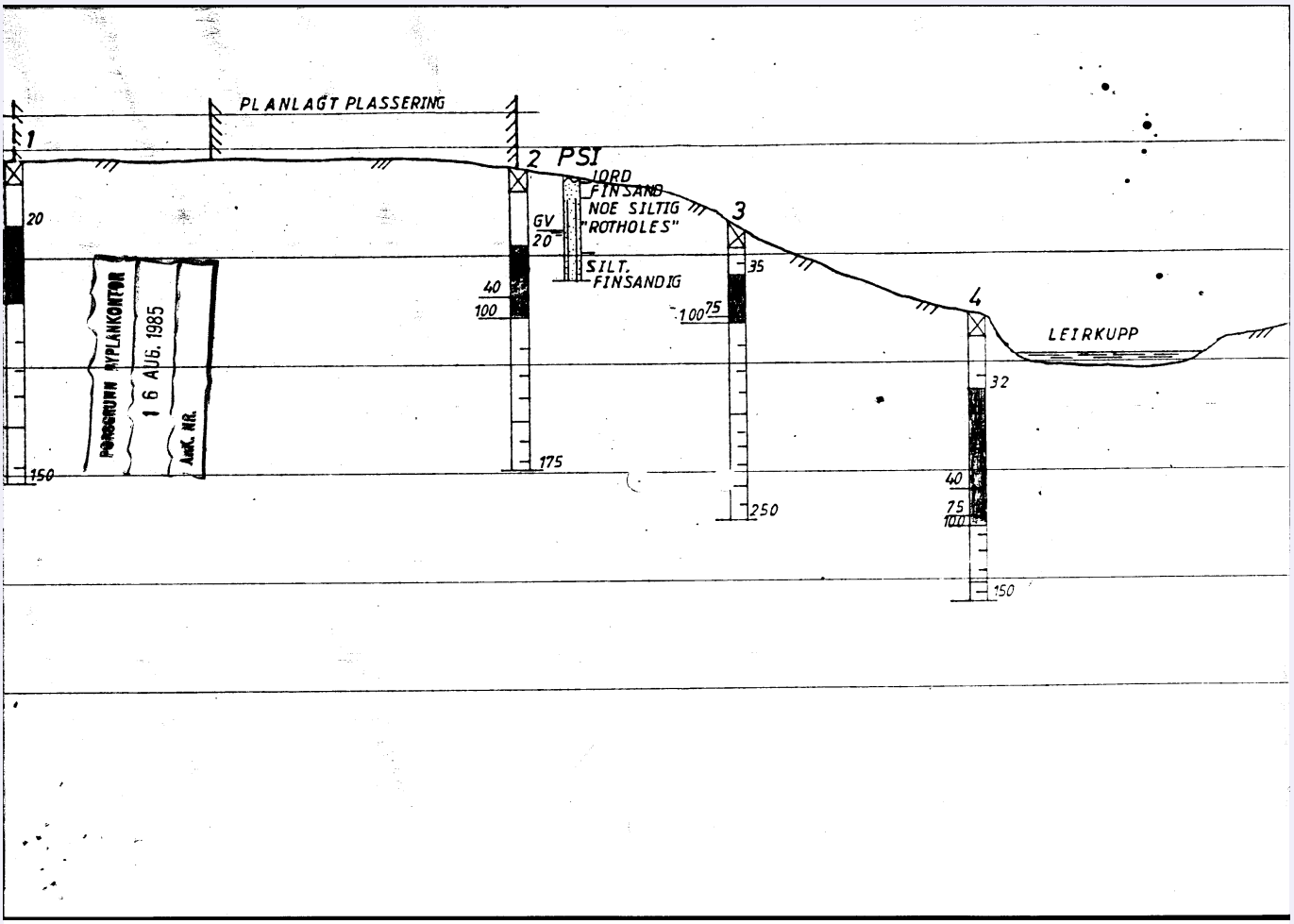
Kopi:
Kartverksavdelingen
Kemnerkontoret

PORSGRUNN KOMMUNE FLOODSGT. 6 3915 PORSGRUNN
BESØKSADRESSE FLOODSGT. 6
TELEFAX: 35 55 69 82
TELEFON: 35 54 74 00

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

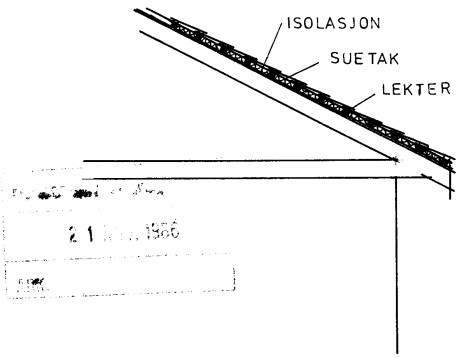


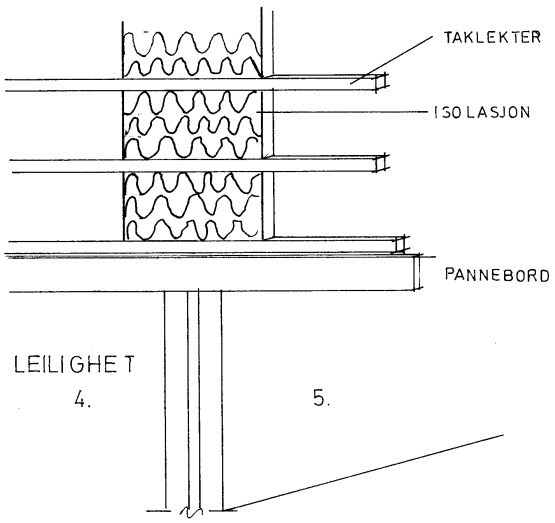
Vedlegg: Kommunalinformasjon

DETALJ ISOLASJON OVER TAK MELLOM LEILIGHETER

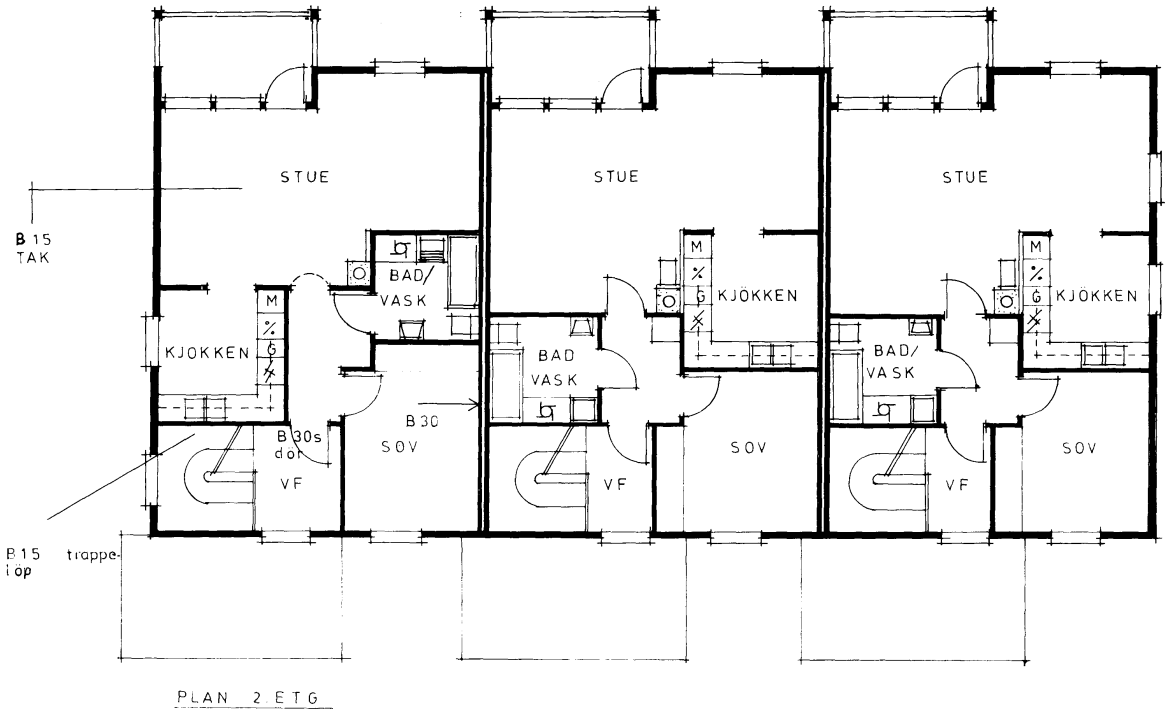
TYRSVEG. 11

377 - 133

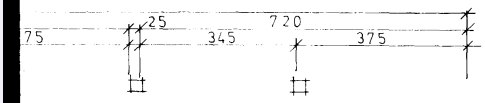


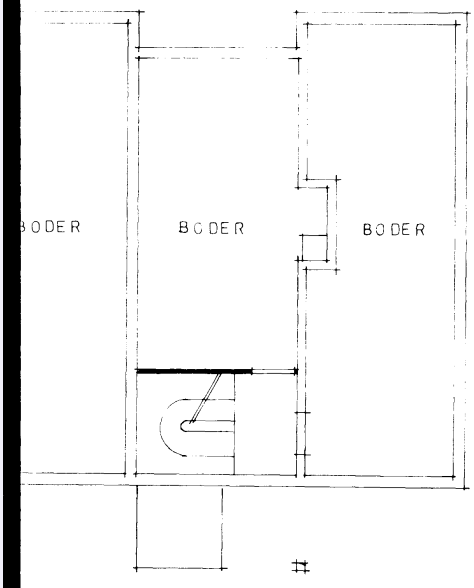


Vedlegg: Kommunalinformasjon



PLAN 2 ETG





	BA.:	BRA:
LEILIGHETER 1 ETG.	73,6 m²	96,4 m²
—— " —— 2 ETG.	76,3 m²	104,8 m²

VIKTORIA-HUS

type

PLAN:
GRUNNFLATE 228,3 m² BA: BRA:

BYGGHERRE: VIKTORIA HUS A/S

BYGGEKOMMUNE: PORSGRUNN

BYGGESTED: HOVENGA

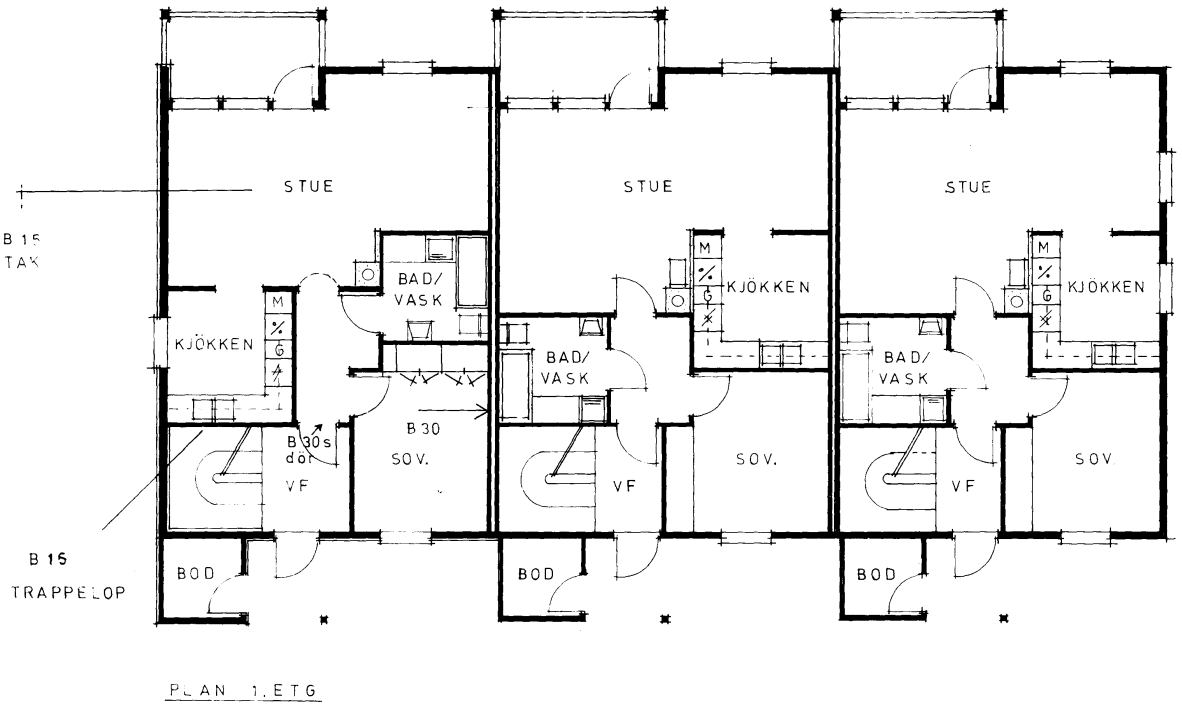
MÅL 1:100 REG. NR.

DATO ARK

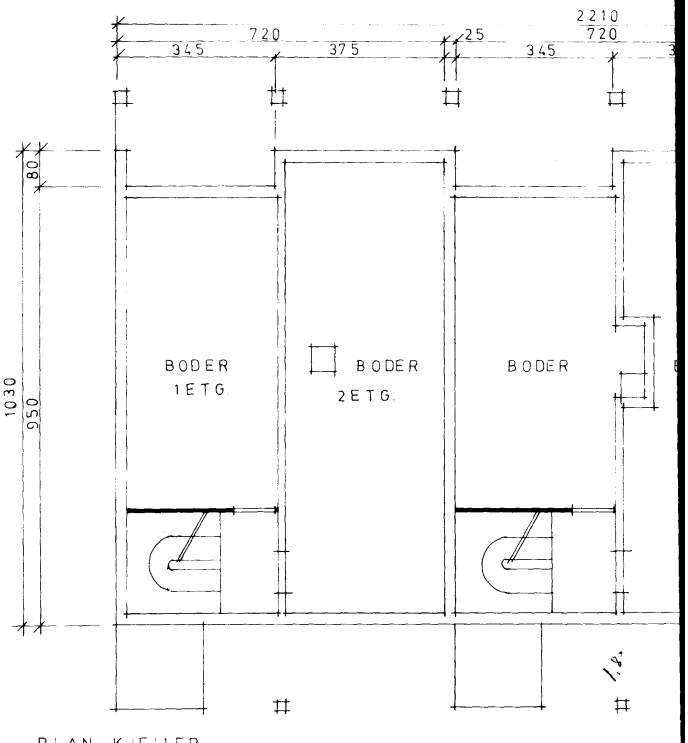
KORRIGERT

Jernbanegt. 23. 3900 Porsgrunn
Tlf. 54440 - 54740

Vedlegg: Kommunalinformasjon

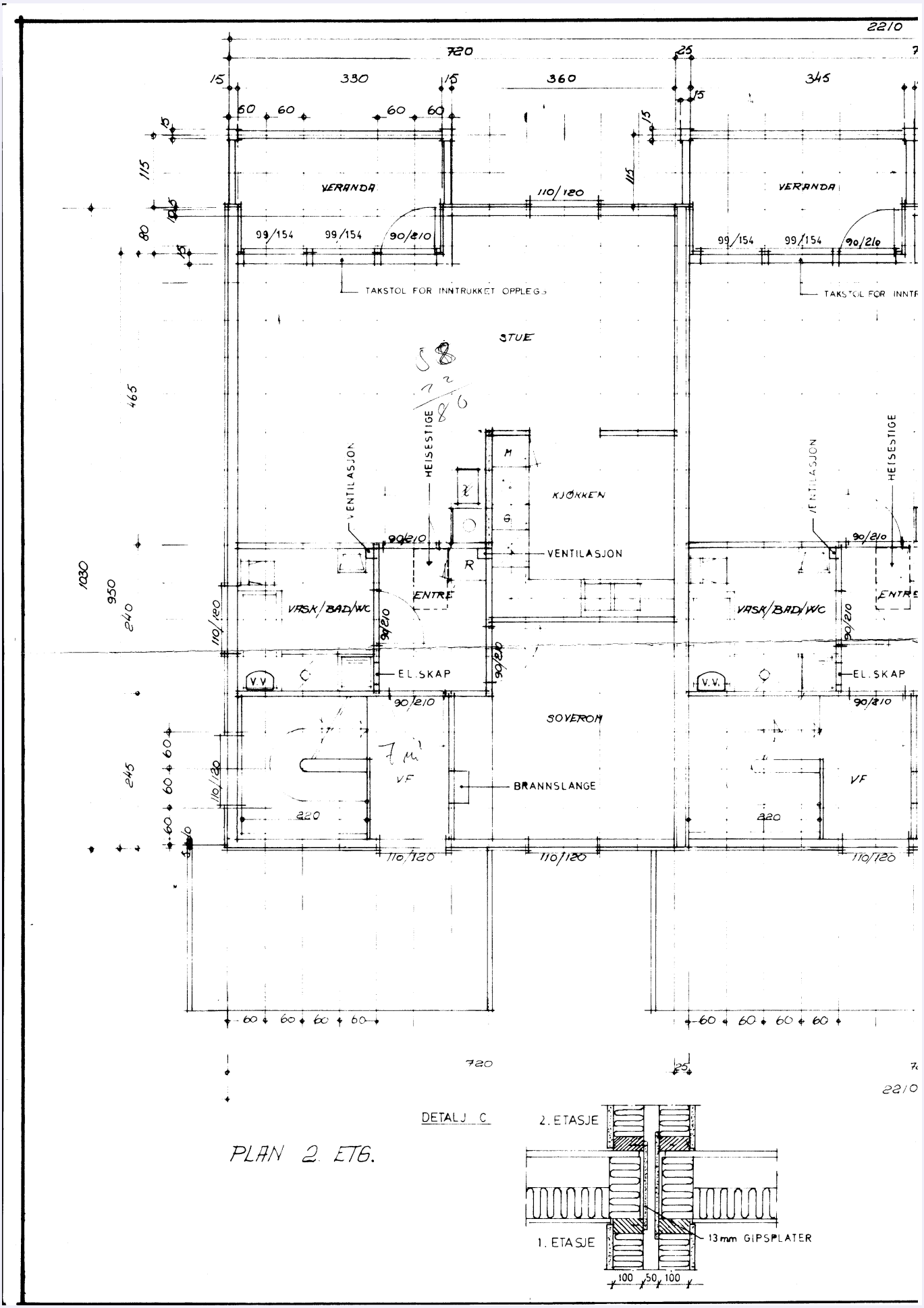


PLAN 1. ETG

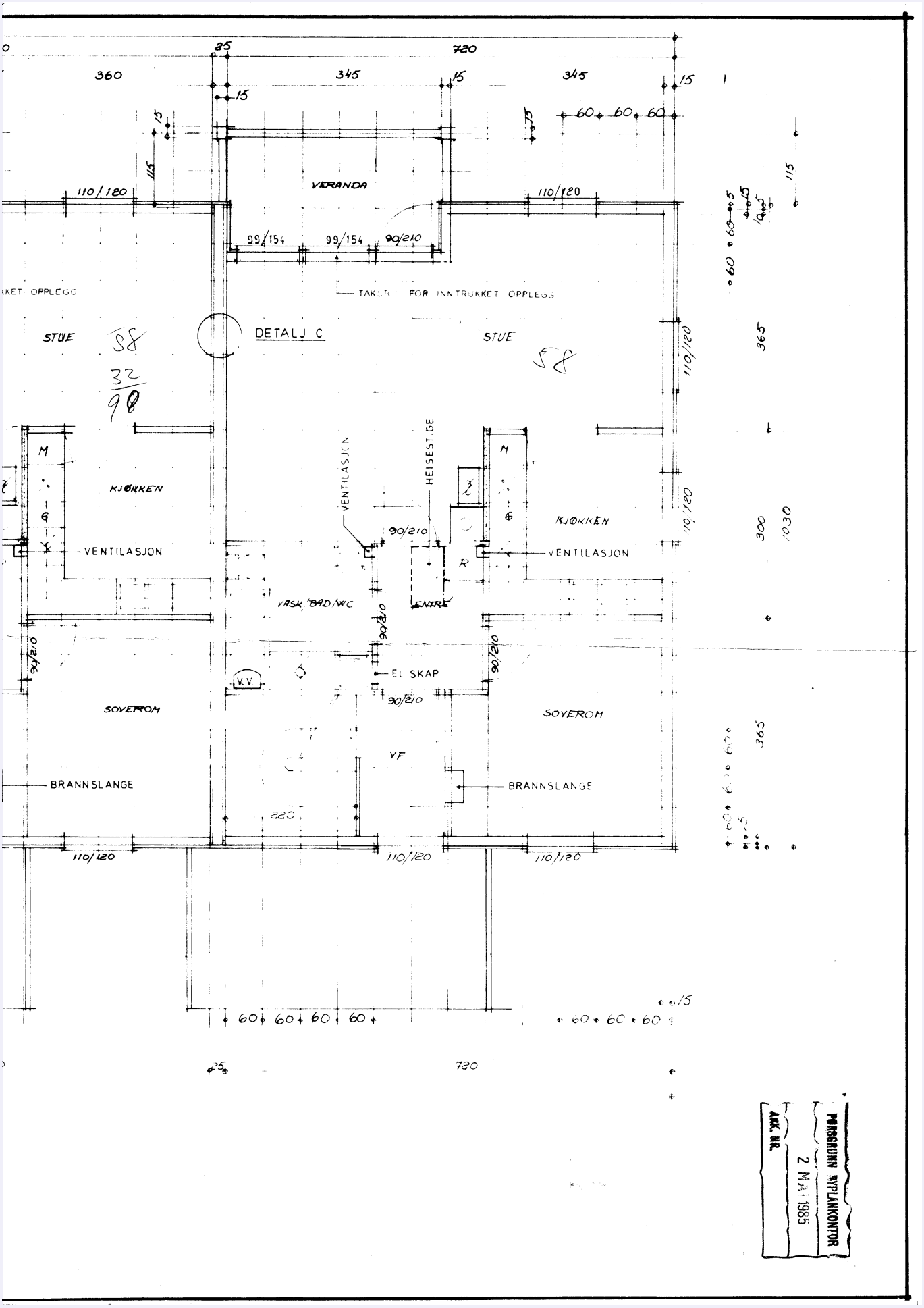


PLAN KJELLER

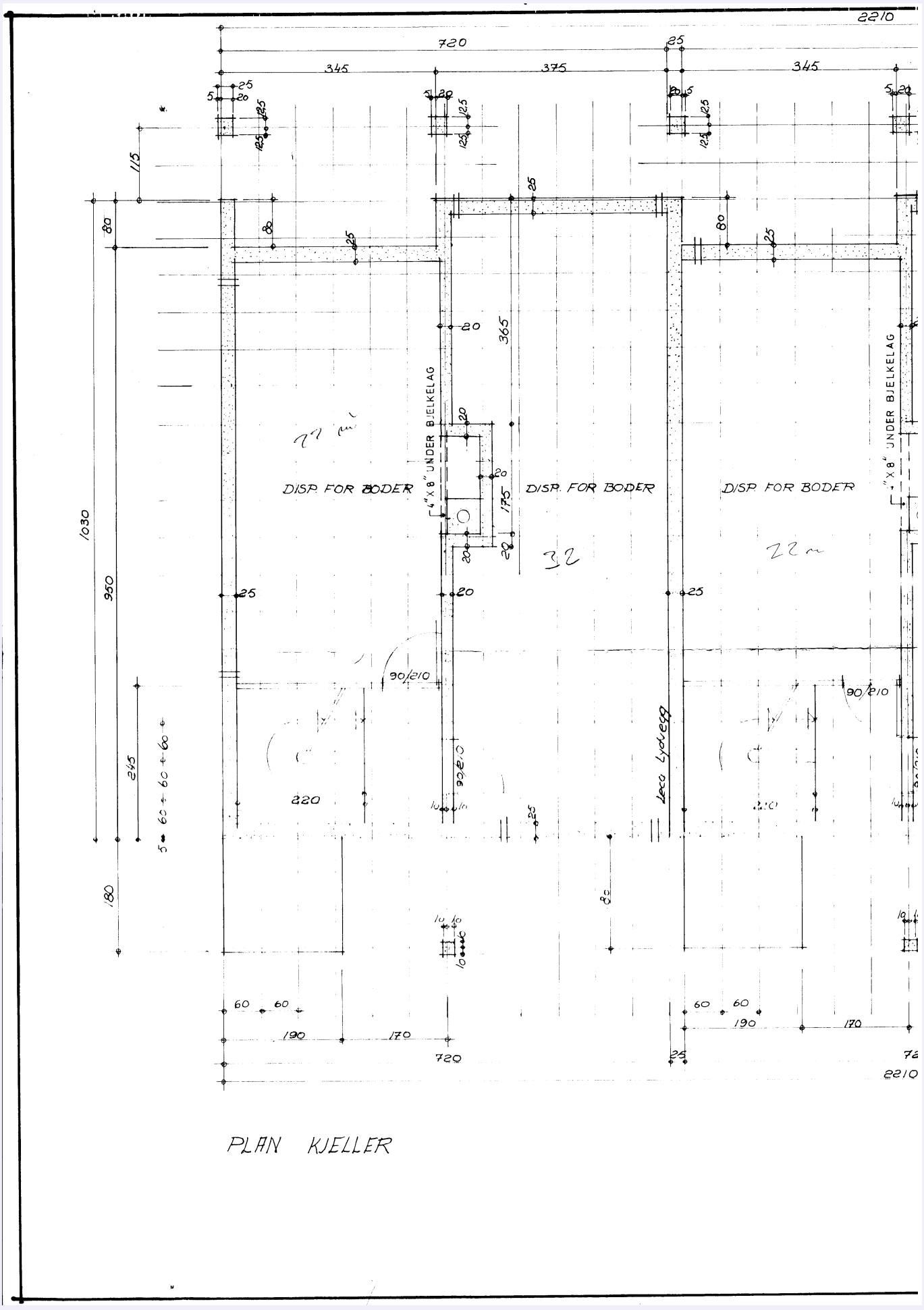
Vedlegg: Kommunalinformasjon



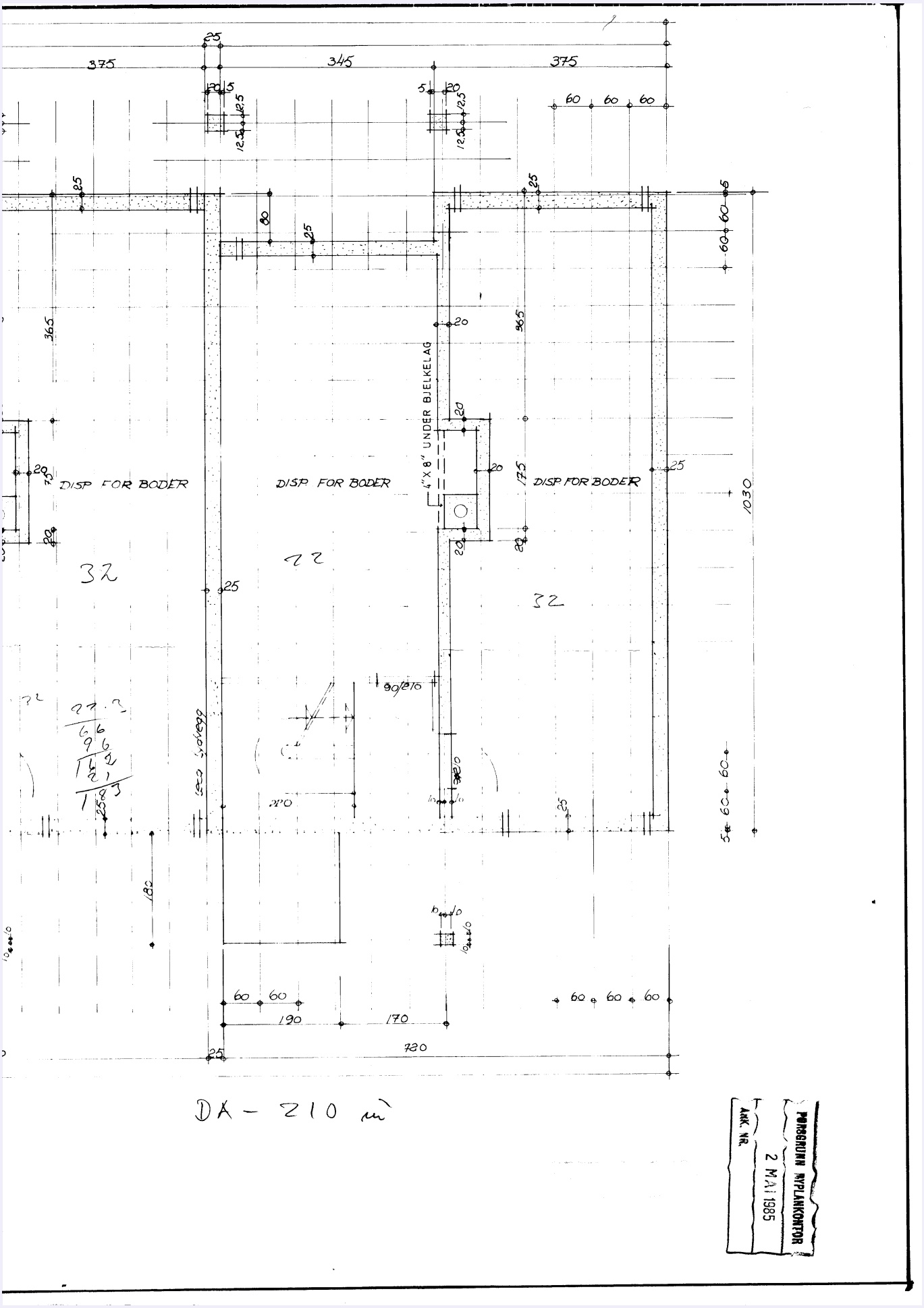
Vedlegg: Kommunalinformasjon



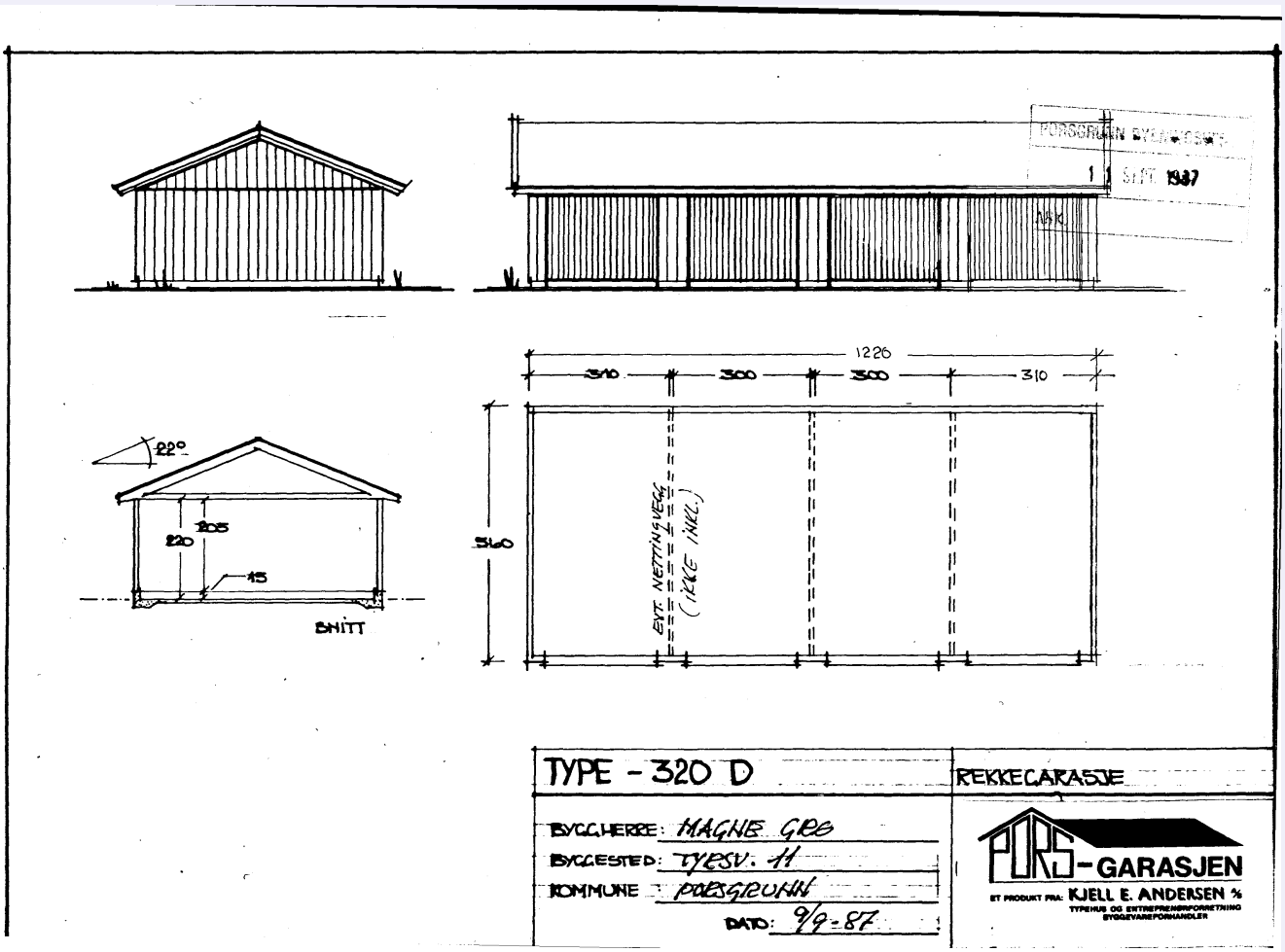
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

EN LITEN PRESENTASJON

KJELL E. ANDERSEN A/S
TYPEHUS OG ENTREPRENØRFORRETNING
BYGGEVAREFORHANDLER

Firma Kjell E. Andersen A/S ble etablert i 1970. Firmaet har sitt tilholdssted på Lahelle i Porsgrunn, firmaets daglige leder er: Tømrermester Kjell E. Andersen.

Kjell E. Andersen A/S er engasjert på de fleste områder innen byggebransjen. Hovedbeskjeftigelsene er: **Prosjektering og oppføring av eneboliger - Entreprenørvirksomhet - Byggevareforretning - Egen trevarefabrikk som bl.a. produserer PORS-GARASJEN.**



Vår garasjefabrikk på Lahelle

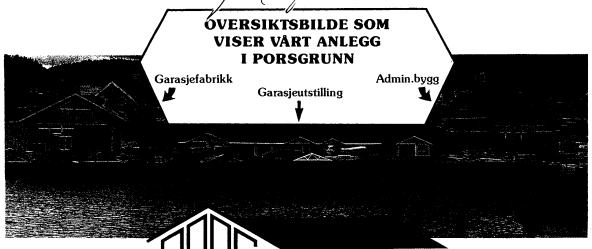
PORS-GARASJEN er et produkt med kvalitet i alle detaljer. Mange års erfaring fra eneboligproduksjonen forenet med dyktige håndverkere sikrer høy faglig standard på utførelsen.
Garasjen produseres av omhyggelig utvalgte materialer etter et eget system som er utviklet ved bedriften.
Garasjen bygges av 4" reisverk med utvendig stående tømmermannspanel.
Takstoler er selvbærende og leveres med rupanel og glassfiberarmert krystallsort ISOLA shingel. Alternativt kan det velges tak med underlagspapp og lekter for takstein. Takverk beregnet for 350 kg snølast.
Garasjen leveres med vippeport i størrelse 250 x 210 cm. Porten leveres med stående granpanel, sparkeplate og komplett beslag med lås. Garasjen leveres etter et såkalt modulsystem, dvs. at innvendig mål er delelig med 60 cm.
Alle typer kan leveres med ekstra lengde etter ønske, f.eks. 620-680-740 cm osv. (NB. Gjelder ikke 320 D).

PORS-GARASJEN leveres ferdig oppsatt eller som byggesett. Utførlig monteringsanvisning følger hver byggesett-leveranse. Ved valg av garasje bør De ta hensyn til stilen på huset og tomten. Er tomten hvor garasjen skal plasseres skrå, må det graves og oppsettes murvegger der hvor terrenget ligger høyere enn garasjegulvet. **PORS-GARASJEN** kan da leveres med veggelementer i forskjellig høyde. Dersom std. garasjetype ikke passer, lager vi garasjen etter Deres behov og ønsker.

Ingen tvil — velg en PORS-GARASJE!

Velkommen som kunde

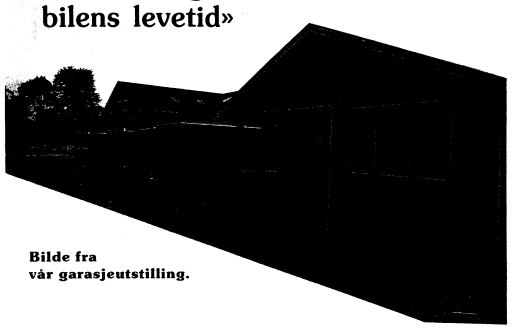
Kjell E. Andersen



PORS-GARASJEN

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
11 SEPT. 1987
ARK.

«Et rimelig kvalitetsprodukt som forlenger bilens levetid»

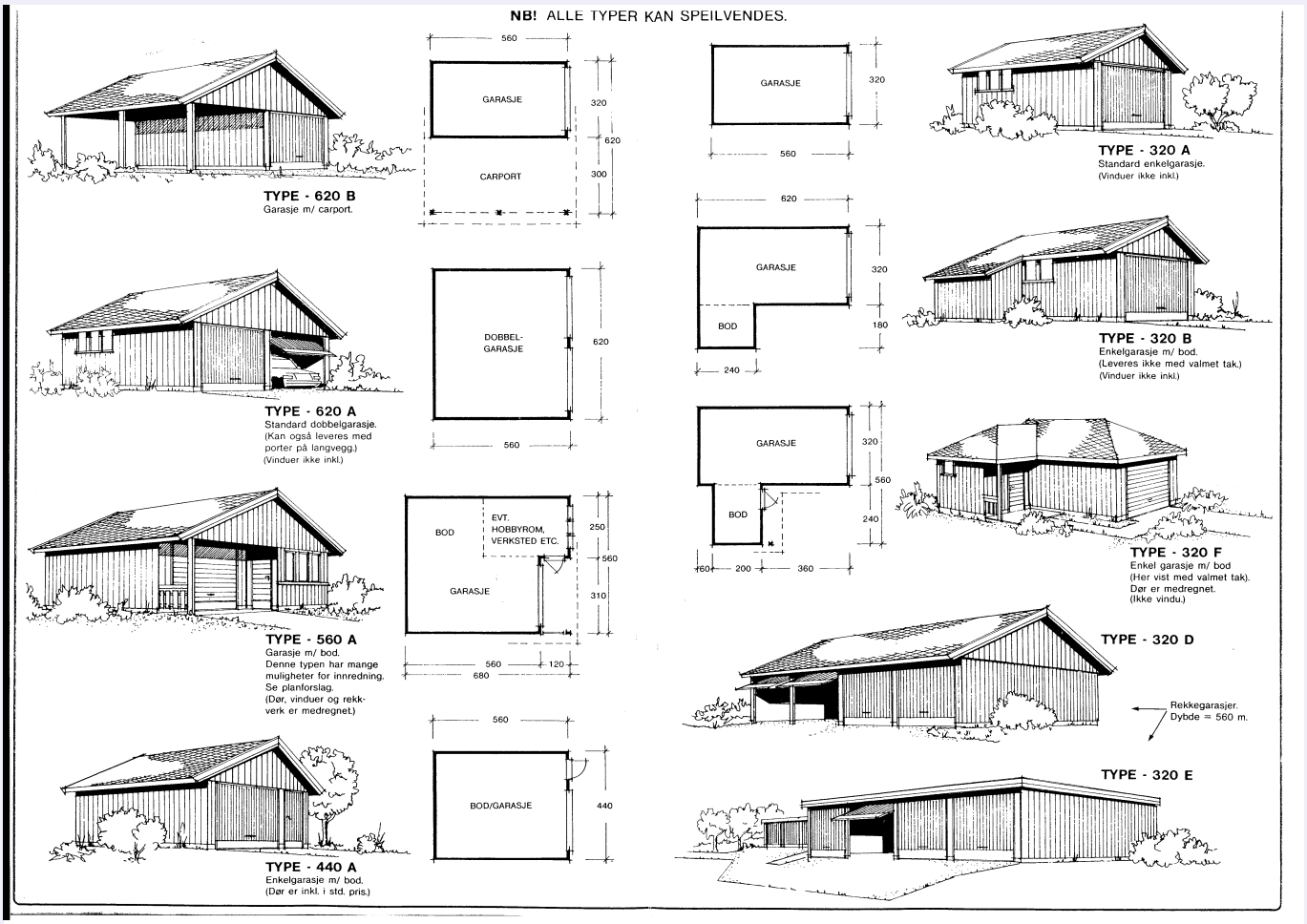


Bilde fra vår garasjeutstilling.

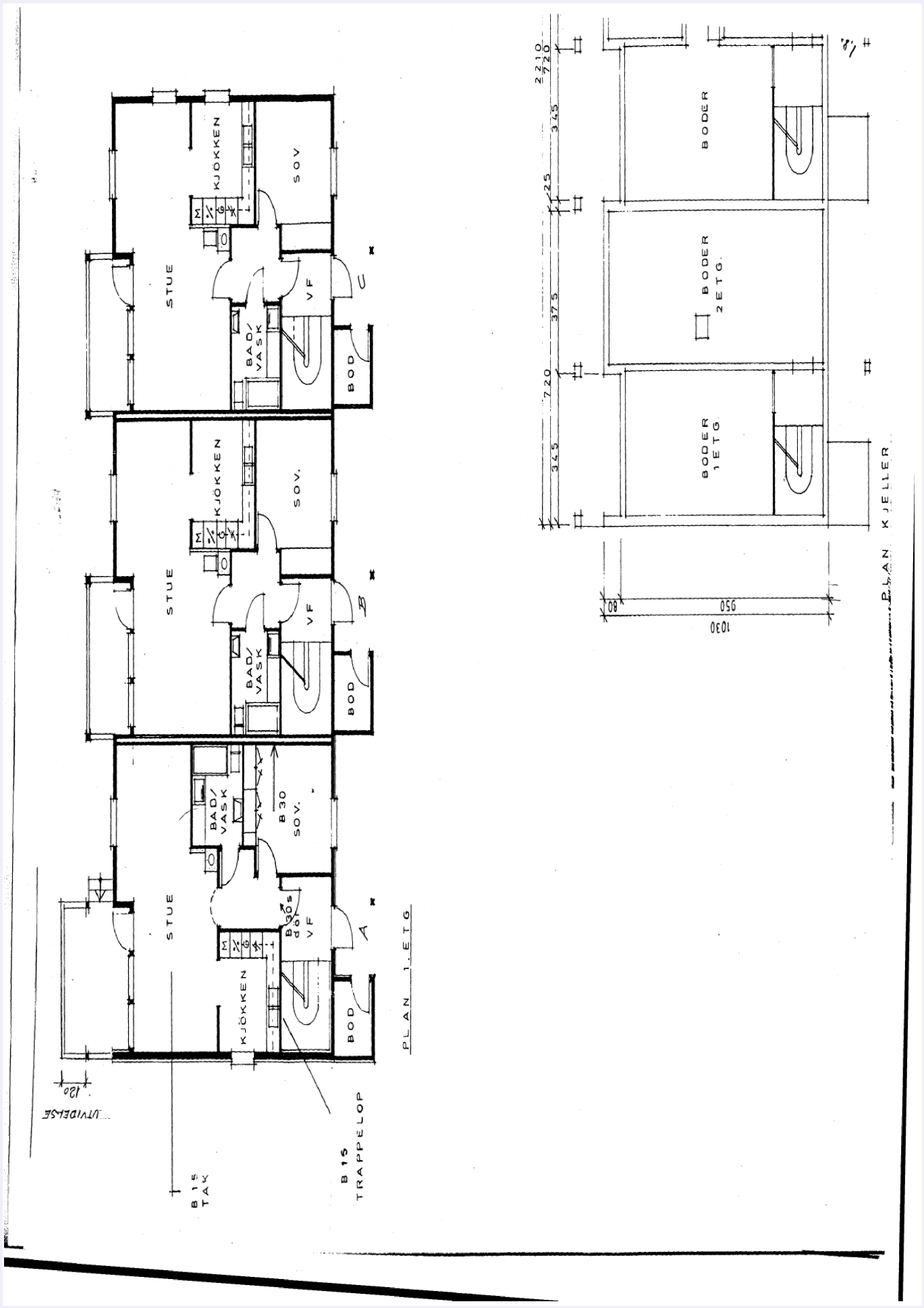
PORS-GARASJEN

ET PRODUKT FRA: KJELL E. ANDERSEN A/S
TYPEHUS OG ENTREPRENØRFORRETNING
BYGGEVAREFORHANDLER
3900 PORSGRUNN V. - TELEFON (035) 56 492 - 54 067 - 56 920

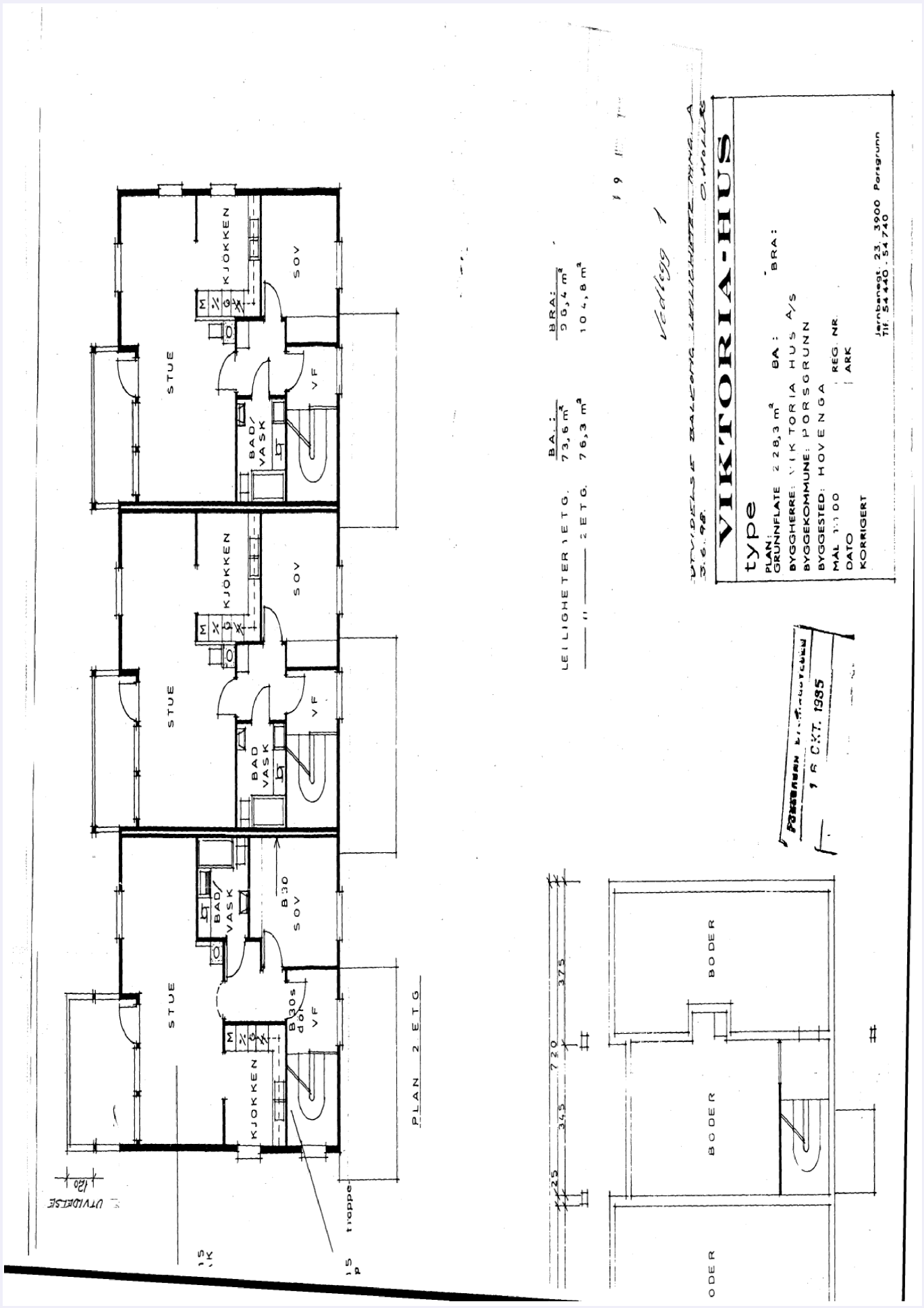
Vedlegg: Kommunalinformasjon



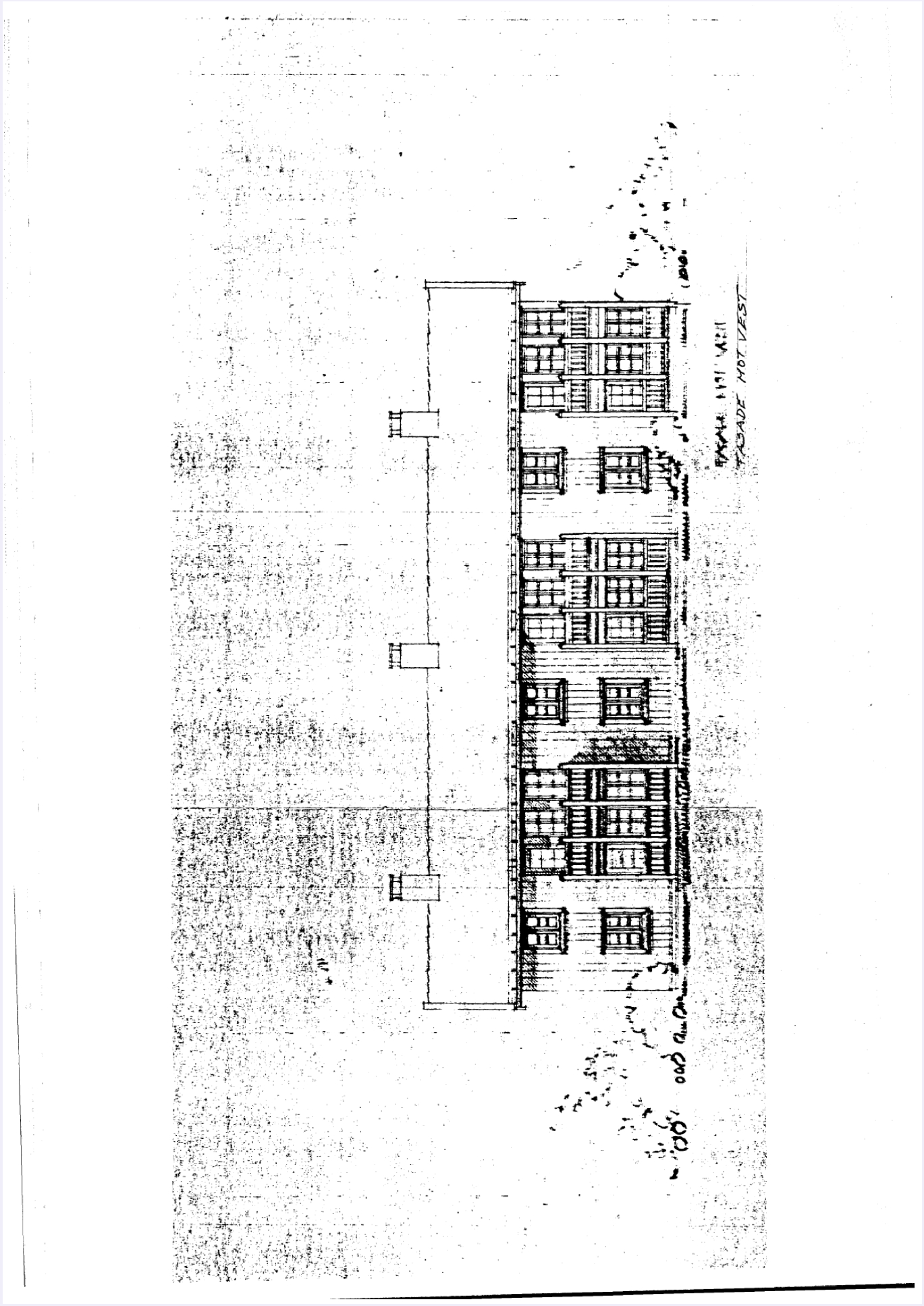
Vedlegg: Kommunalinformasjon



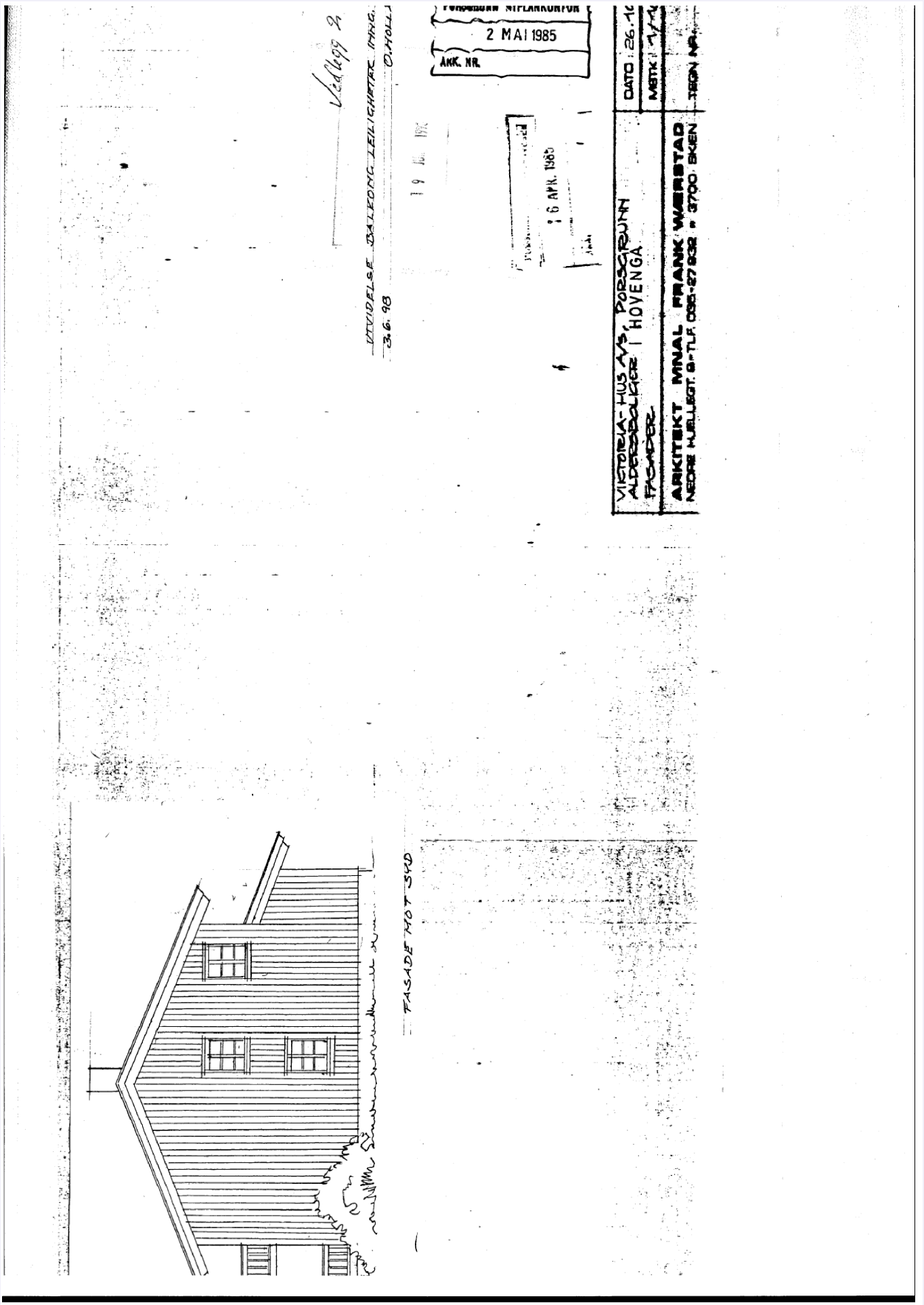
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsgebyrforskriften § 6.

DAGBOKNR. 1
5/A-86 22888
05.08.86 22888
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 377	Bnr. 133	Fnr.	Kommune PORSGRUNN
2. Eier	Navn Viktoria Hus A/S			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 6	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1	21		
2	B	1	22		
3	B	1	23		
4	B	1	24		
5	B	1	24		
6	B	1	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		6	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

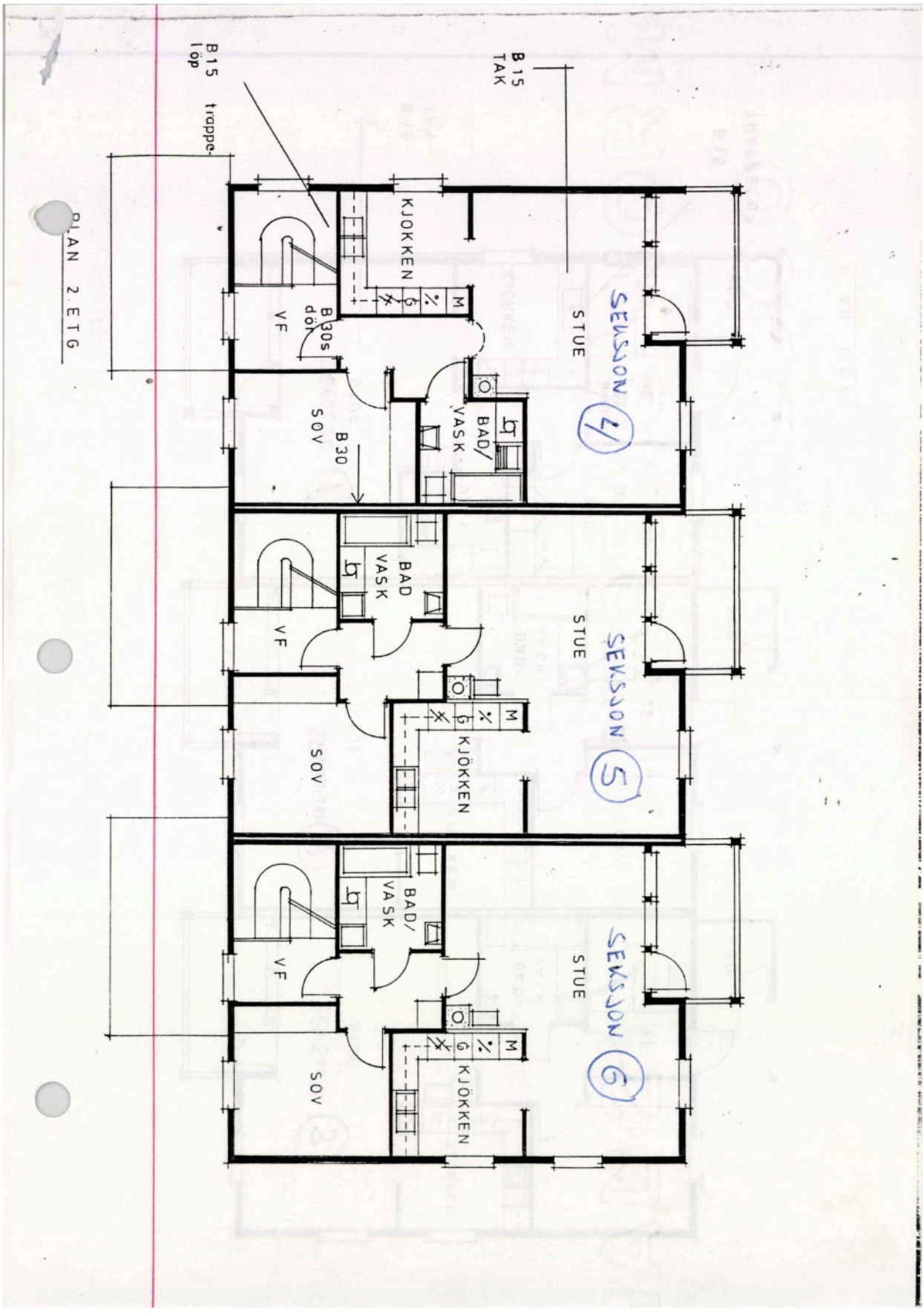
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
4.9.86.	Viktoria Hus A/S
Sted: Porsgrunn	VIKTORIA HUS A/S

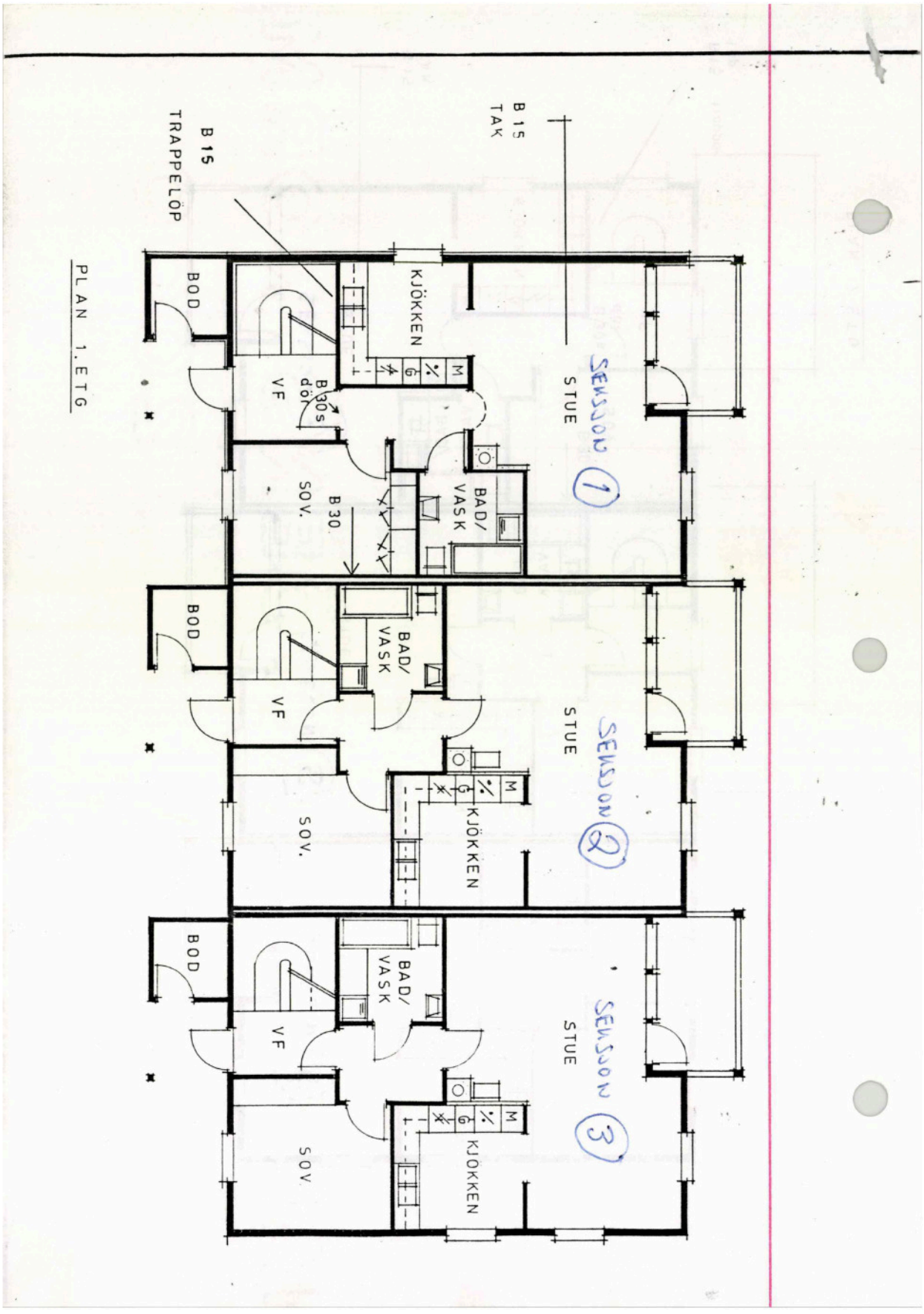
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

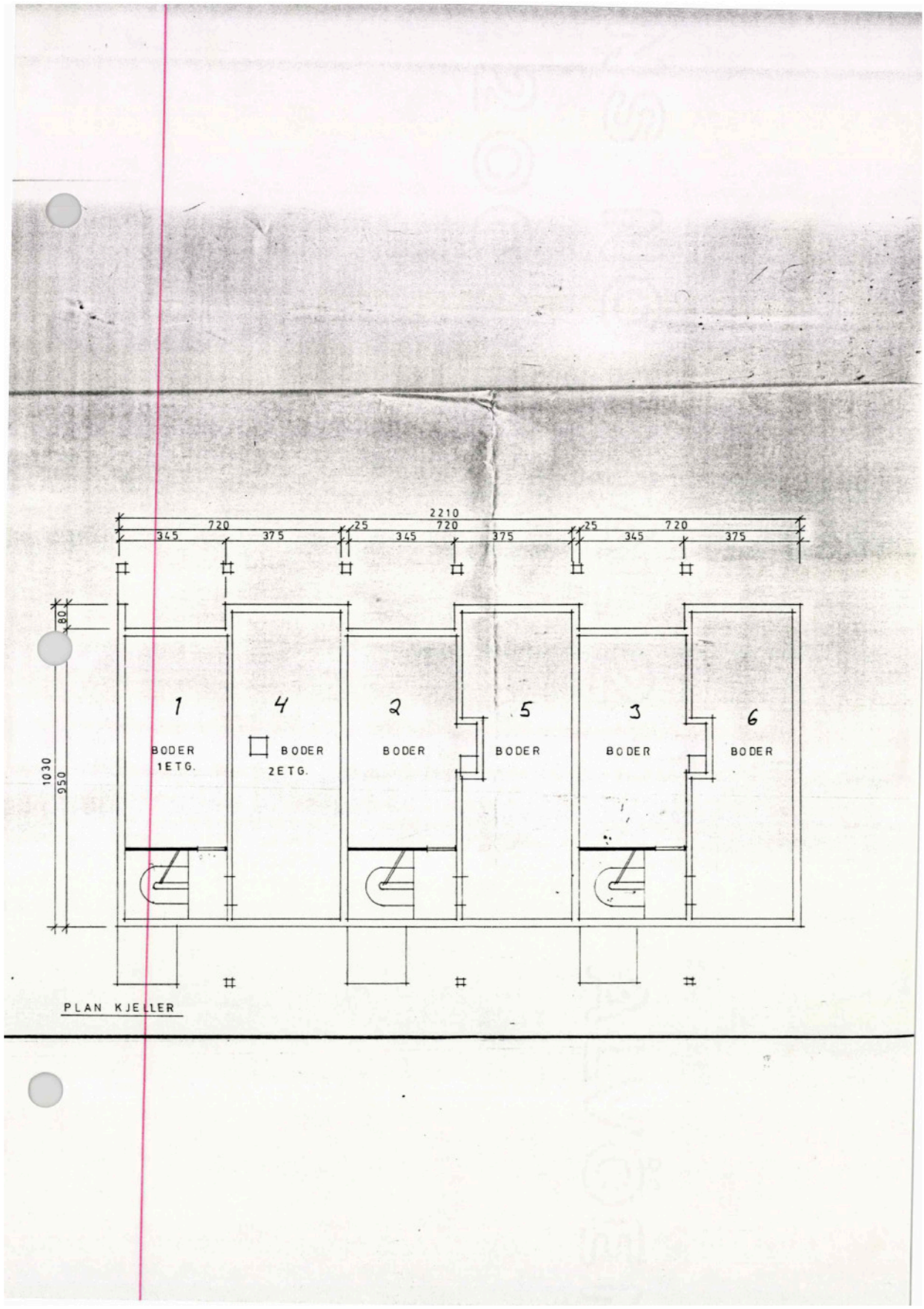
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

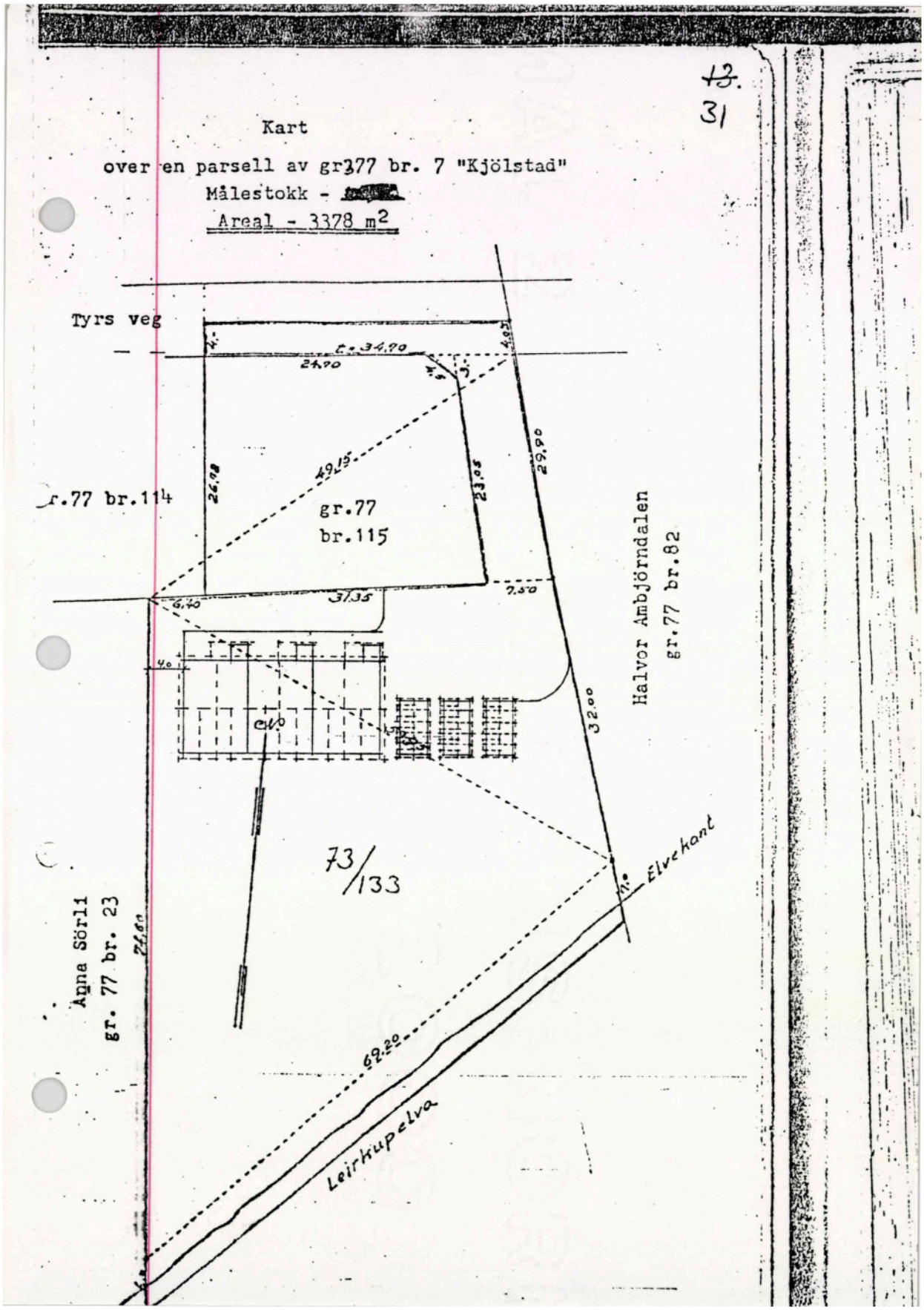


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer




377/56
377/59
7230
377/116
10
377/117
7231
13
15
377/129
377/49
377/118
6
Tyrs veg
377/02
377/8
377/115
377/114
377/139
Leirkup
377/60
10
7234
377/23
377/22
377/24
382/6
PORSGRUNN KOMMUNE
BYPLANKONTORET, den 23.5.
SIGN. G. BERG
GNR. 377 BNR. 133. Forslag til situasjonsplan.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
14.03.86 05388
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

E R K L Æ R I N G

VEDR: BRUKSRETT TIL AREAL LANGS ADKOMSTVEI.

Vi gir herved Bjørn Borgen eier av gnr.377 bnr.115, Tyrsvei 11 rett til å bruke 2,5 meter langs vår adkomstvei på gnr.377 bnr.133 mot Bjørn Borgens eiendom.

Grunnen til dette er at veien opprinnelig ble målt opp i en bredde av 7,5 m, men kun bruker 5,0 m.

Vi er inneforstått med at denne retten blir å tinglyse.

Porsgrunn 14.3.86.

VIKTORIA HUS A/S

Viktoria Hus A/S

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 377/133/0/4
Adresse: Tyrs veg 11A
Utskriftsdato: 04.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

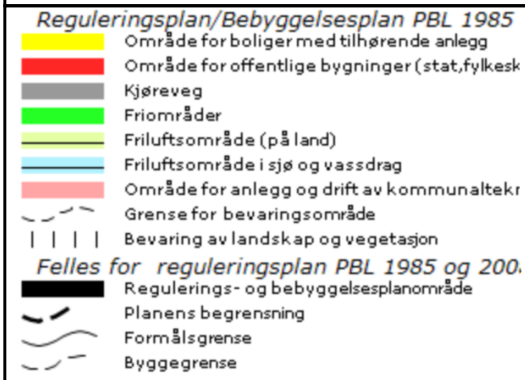
UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

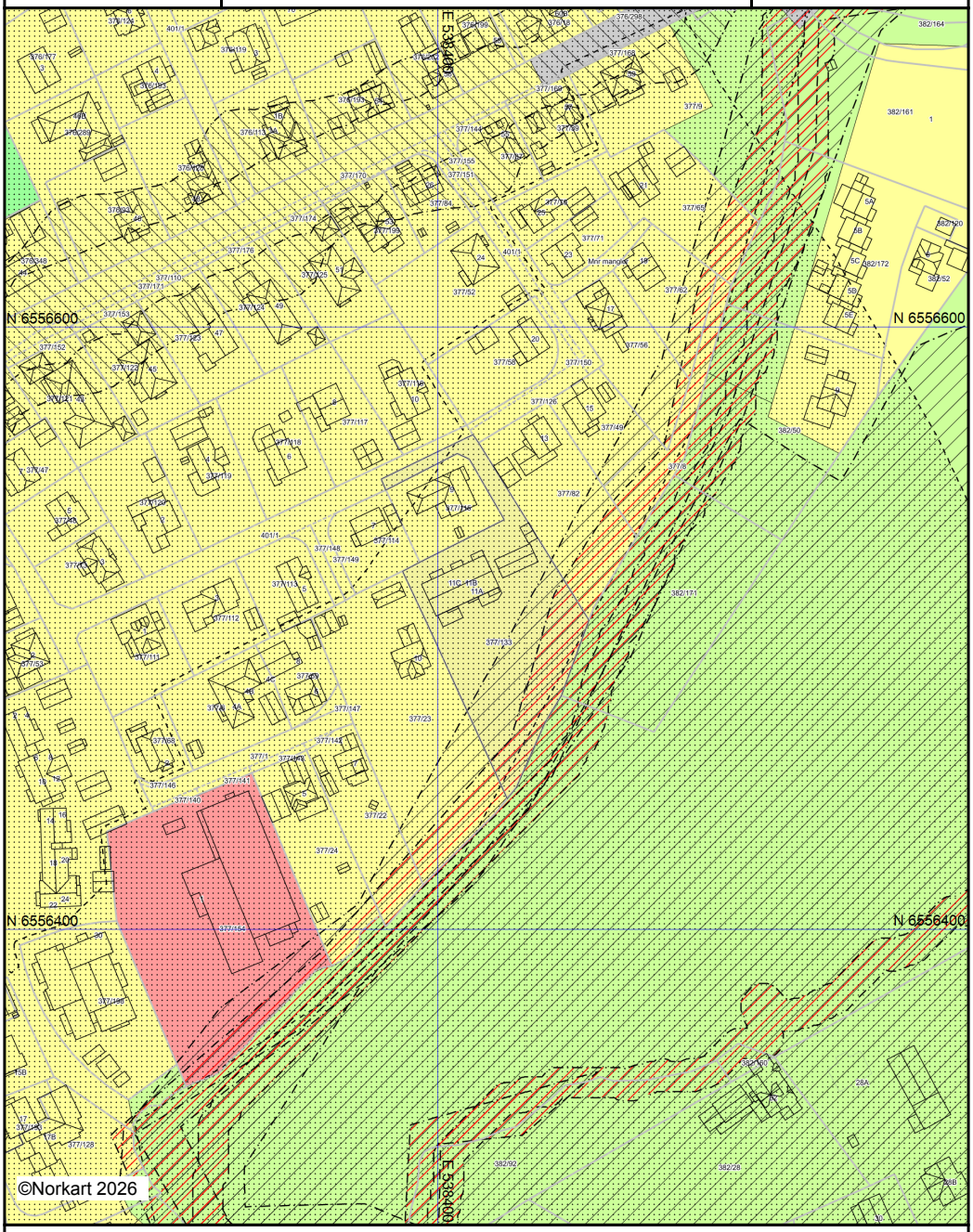
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 377/133/0/4
Adresse: Tyrs veg 11A
Utskriftsdato: 04.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Porsgrunn kommune	Situasjonskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 377	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 6
	Adresse:	Tyrs veg 11C 3913 PORSGRUNN			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

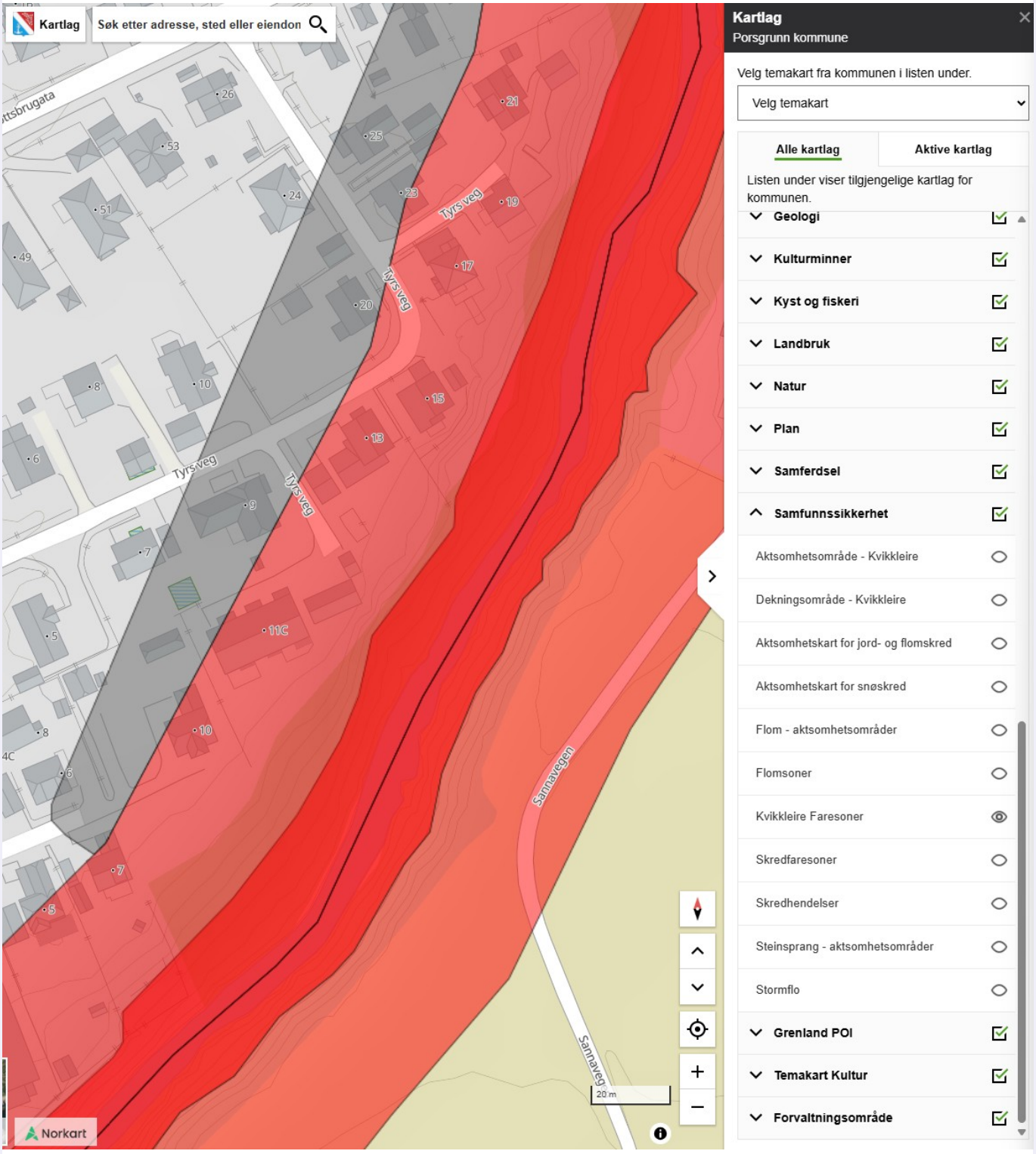
- Kvikkleire - Risikoklasse 4
- Kvikkleire - Høy
- Kum
- Sluk
- Loddrett mur
- Annet gjerde
- Målt grenselinje
- Usikker grenselinje
- Elv/bekk enstreks
- Hekk
- Mast
- Gatelys (belysningspunkt)
- Luftledning trase
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjent byggetiltak riving
- Godkjent byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Vegdekkekant
- Fortauskant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Annet vegareal avgrensning
- Veg
- Elve- og bekkekant
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Elv og bekk
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

- 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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2841260288 / Christer Brekka, tlf. 99151335
Tyrs veg 11A, 3913 Porsgrunn
Gnr. 377, bnr. 133, snr. 4 i Porsgrunn kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

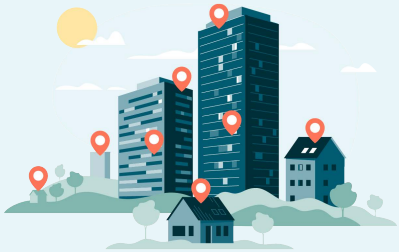
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2841260288
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

Christer Brekka
Eiendomsmegler

991 51 335
christer.brekka@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48, 3901 PORSGRUNN

eiendomsmegler1.no