

An aerial photograph of Porsgrunn, Norway, during a vibrant sunset. The sky is filled with orange and red clouds. In the foreground, a historic brick building with a grey roof and arched windows is illuminated. To its right, a modern black building with many lit windows stands. In the background, a river flows through the town, and distant mountains are visible under the twilight sky.

aktiv.

Jernbanegata 6, 3916 PORSGRUNN

**Lettstelt 3-roms i 1. etasje i
bykjernen av Porsgrunn i
historiske Holengården - Kort vei
til alt - Garasje.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 81 140,-
Total ink omk.: Kr 3 231 140,-
Felleskostn.: Kr 3 153,-
Selger: Astrid Bergstuen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 115/135 kvm
Tomtstr.: 1307 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 200, bnr. 1144
Gnr. 200, bnr. 4101
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1317260020

Lettstelt 3-roms i 1. etasje i bykjernen av Porsgrunn i historiske Holengården - Kort vei til alt - Garasje.

Minner om påmelding til visning, velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Jernbanegata 6 - En selveier leilighet i gamle 'Holengården'.

Det er ikke hver dag man får flytte inn i et stykke Porsgrunn-historie. Bygget er fra overgangen mellom 1800- og 1900-tallet og bærer preg av arkitekt Haldor Larsen Børves unike stil – mannen som også står bak kjente praktbygg som Rådhuset, tidligere Meierigården, Croftholmen og det gamle Brændevinssamlaget. I dag består bygget av 9 boligseksjoner. Her får du historisk sjarm kombinert med en hverdag som er utrolig praktisk.

Leiligheten går over 2 plan - 1 etasje og kjellerstue med bod. Det er 2 soverom, bad, stue og kjøkken med åpen dør, samt entré. Utenfor er det garasje.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 39 |
| Nabolagsprofil | 113 |
| Budskjema | 122 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 135 kvm

TBA: 4 kvm

Selveierleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 45 kvm Kjellerstue og gang/entré.

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré, kjøkken, bad, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle

hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1307 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består tre deler. Bygningen står på en felleseiet tomt for sameiet på ca. 919 kvm. Sameiet eier videre en tomt på ca. 149 kvm mellom hovedbygget og garasjen. Garasjetomten er på ca. 239 kvm der det er bygget 4 garasjer (næringsseksjoner) der en tilhører denne enheten. Totalt ca. 1307 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Porsgrunn i gamle Holengården, oppført i 1894. Her bor du med en sentral beliggenhet midt i kjernen av Porsgrunn by.

Byens fasiliteter er rett utenfor døren, da du bor rett ved både togstasjon, bussentral og storgata i byen. Du har matbutikk som en av de nærmeste naboene med Coop Extra skrått over på andre siden av gata. Her ligger det også treningssenter i byggets 2. etasje. Ved siden av har du også en av Porsgrunns store parker som leder frem til rådhuset. Her er det store gressplener, en vannfunksjon som blir omgjort til skøytebane om vinteren, lekeplass og bibilotek og kino på siden. Kort vei ned til Elvepromenaden som går langs Porsgrunnselva med flere serveringssteder. Promenaden leder frem til Down Town som er Porsgrunns store kjøpesenter.

For de som liker friluftsliv og rekreasjon, byr nærområdet på flere fine turmuligheter. En tur til Valleråsen anbefales for flott utsikt og naturopplevelser. I tillegg ligger Urædd Stadion i området, som er en idrettsarena, mest for fotball og friidrett. " I tillegg ligger Kjølnes idrettspark nært, som huser blant annet svømmehall og en rekke grener idrett under Urædd IF.

Fra leiligheten er det gangavstand til Porsgrunn stasjon. Herfra går det tog til Oslo S og videre direkte til Gardermoen, noe som gjør området svært praktisk for pendlere og reisende.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Radehuset barnehage ca. 1.2 km.

Hovenga barnehage (1-5 år) ca. 1.3 km.

Maristien barnehage (1-6 år) ca. 1.3 km.

Skoler

Myrene skole (1-7 kl.) ca. 1.1 km.

Vestsiden skole (1-10 kl.) ca. 1.9 km.

Borge skole (1-10 kl.) ca. 2 km.

Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 600 meter.

Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 900 meter.

Porsgrunn videregående skole ca. 900 meter.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av leiligheten, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede faglige vurdering av leiligheten er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) og andre merknader i rapporten.

Bygget står i henhold til rapporten på støpt fundamentering mot grunn samt grunnmur av naturstein. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og murpuss. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2008. Leiligheten har dobbelfløyet terressedør med 2-lags energiglass, produsert i 2008. Leiligheten har to ytterdører av tre, brannspesifisert, B30.

Garasjen er frittstående og står på et støpt fundament mot grunn med grunnmur og yttervegger av betong. Ytterveggene har malt murpuss, og taket er et valmtak av trekonstruksjoner tekket med aluminiumsplater. Garasjen har en manuell vippeport.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

- Vinduer

TG 2 vurderes på grunn av redusert funksjon ved åpning og lukking av enkelte vinduer. Redusert funksjon kan ha sammenheng med slitasje i beslag eller behov for smøring. Vedvarende treghet kan føre til ytterligere belastning på hengsler og beslag, med risiko for funksjonssvikt.

- Dører

TG 2 vurderes på grunn av redusert funksjon ved ytterdør i kjeller. Redusert funksjon kan ha sammenheng med skjevhet i karm, bevegelser i konstruksjonen eller behov for justering av hengsler og beslag. Vedvarende treghet kan føre til ytterligere belastning på hengsler, låskasse og karm, med risiko for funksjonssvikt over tid.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2 vurderes på grunn av for lav rekkverkshøyde og manglende inspeksjonsmulighet av dekke og flis.

Rekkverket er utført med høyde som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Manglende inspeksjon skyldes værforhold på befaringstidspunktet. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker. Uavklart tilstand på flis og dekke kan skjule skader eller svekkelser.

- Rom Under Terreng

TG 2 vurderes på grunn av registrerte forhøyede fuktverdier i yttervegg og gulv. Forhøyede fuktverdier kan ha sammenheng med fuktpåvirkning fra omkringliggende grunn og konstruksjoner under terreng. Vedvarende fuktbelastning kan føre til utvikling av fuktskader, herunder muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

Våtrom

Bad

- Overflater vegger og himling:

TG2 vurderes på grunn av det ble registrert enkelte sprekker i fliser innenfor dusjsonen. Sprekken har karakter som kan være forenlig med bevegelser i underlaget eller redusert vedheft mellom flis og underlag. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og mulig fuktinntrengning bak flisene.

- Overflater gulv:

TG 2 vurderes på grunn av knepping/knirk samt sprekker i flis. Forholdet har karakter som er forenlig med bevegelser eller redusert stivhet i underliggende gulvkonstruksjon. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og svekkelse av overflater.

- Sluk, membran og tettesjikt:

TG 2 vurderes på grunn av manglende klemring og slukmansjett, samt membran nærmer seg forventet levetid. Utførelse uten synlig klemring eller slukmansjett samt alder på membran. Manglende mekanisk innfesting av membran mot sluk kan gi økt risiko for utetthet og fuktinntrengning i konstruksjonen.

-Sanitærutstyr og innredning:

TG 2 vurderes på grunn av registrert krakelering i servant. Krakeleringen har karakter som er forenlig med overflateslitasje i porselenet. Videre utvikling kan føre til økt misfarging eller redusert motstand mot fuktpåvirkning.

- Fuktsikring og drenering

TG 2 vurderes på grunn av forhøyede fuktverdier i grunnmur og ukjent alder på drenering/fuktsikring. Forholdet har sammenheng med fuktpåvirkning mot grunnmur, hvor dreneringens og fuktsikringens alder og funksjon er ukjent. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til økt fuktbelastning og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

- Grunnmur og fundamenter

TG 2 vurderes på grunn av registrerte setningsskader med indikasjon på bevegelser i konstruksjonen. Skadene har karakter som er forenlig med bevegelser i byggegrunn eller fundamentering. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Det er ingen forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) i rapporten.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 16.02.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Fjernet noe murpuss, støpte og klinte på Hey DI K11.

Firmanavn: Svein Stabel. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse: Salt utslag og noe fukt i grunn mur.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Beskrivelse: Noe fukt i grunnmur.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (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.

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller tilstandsrapport fra takstmann.

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Jernbanegata 6 - En selveier leilighet i gamle 'Holengården' oppført i 1894 for bestyreren ved Skiensfjordens Skole, artilleriløytnant Kristian Cato Elisa Dick.

Det er ikke hver dag man får flytte inn i et stykke Porsgrunn-historie. Bygget er fra overgangen mellom 1800- og 1900-tallet og bærer preg av arkitekt Haldor Larsen Børves unike stil – mannen som også står bak kjente praktbygg som Rådhuset, tidligere Meierigården, Croftholmen, Immanuel- og Vår Frue kirke og Pincho Nation (det gamle Brændevinssamlaget) samt flere bygg nedover storgata i Porsgrunn.

I dag består bygget av 9 boligseksjoner. Her får du historisk sjarm kombinert med en

hverdag som er utrolig praktisk.

Leiligheten går over en etasje, i tillegg til innredet kjellerstue med bod. Det er 2 soverom, bad, stue og kjøkken med åpen dør, samt entré. Utenfor er det både garasje og et koselig uteområde med utgang fra et soverom. Rommene i 1. etasje har stor takhøyde.

Kjøkken

U-formet kjøkkenløsning med en kombinasjon av slette og profilerte fronter på over- og underskap. Benkeplaten er i eik, med integrert induksjonstopp og oppvaskkum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad

Flislagt bad med servantinnredning med underskuff, speil på vegg over vask, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnische. Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling av taskmann i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Soverom

Leiligheten har to soverom med pene overflater. Det ytterste rommet har utgang til et hyggelig uteområde.

Stue / kjellerstue

Lys og innbydende stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har god takhøyde og store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det trapp ned til en romslig kjellerstue.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Lamper (2 prismekroner, stue og soverom) og lampe mellom stue og soverom, og varmeovner på vegg medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kabel tv og bredbånd inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Dagens eier eier 1/4 av garasjelegget med 4 garasjer.

Det er i tillegg en parkeringsplass på sørsiden av bygget tilhørende leiligheten, ifølge vedtektene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003218304

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Leiligheten ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Skagerrak Sparebank | Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning
- Takstmann: Sørø Taksering AS
- Fotograf: Boligfotograf1

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler på bad og kjellerstue, granitt varmeovn på soverom og stue/spisestue, og en vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

I selgers leilighet har det vært et strømforbruk på 12.258 kWh i 2025.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 150 000

Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

1 000 (Eierskiftegebyr - Garasje - Grenland Boligbyggelag - Kjøper)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

81 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

3 231 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 243 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 245 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 056 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift. Det er installert vannmåler på eiendommen.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør ca. kr 1 838,- per mnd.

De kommunale avgiftene kan og vil variere etter forbruk og årstider.

Dagens eiere betaler kr.211 pr mnd i kommunale avgifter til garasjen.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10

millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

116/1055

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør kr 3 153,- per måned, og inkluderer: Kabel TV og bredbånd, felles bygningsforsikring, og honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader drift kr 2 434,-
- Kabel TV / internett kr 719,-

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske utgifter, normalt en til to ganger årlig.

Dagens eiere betaler kr.211 pr mnd i kommunale avgifter til garasjen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 153

Andel fellesformue

Kr 49 848

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Holengården

Organisasjonsnummer

995133458

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet sameiet Holengården.

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag, telefon: 35 50 45 00

Styreleder i borettslaget er Chris Robert Amundsen.

Telefon: Mob.: 991 08 007

E-post: holengarden@mittpbbl.no

De viktigste sakene som styret har arbeidet med:

- Beskjæring av tre i hagen.
- Mur/puss-arbeid.
- Etablering av snømåking.
- Nøkkel på avveie.

Fremtidsplaner:

- Reparasjon av takrenne i kroken over inngang.
- Ser på muligheten til å sette bort styrelederrollen om ingen beboere ønsker rollen.

Forkjøpsrett

Styreleder bekrefter at det ikke foreligger forkjøpsrett - 28.04.2026.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret, årsmøtet og generalforsamling.

Garasje laget består av 4 eiere, som betaler til sammen 1705 pr år i forsikring hos Tryg Forsikting. Dette utgjør 426,25 kr pr år, pr eier.

Dagens eiere betaler kr.211 pr mnd i kommunale avgifter til garasjen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det kommer av husordensreglene for sameiet at dersom dyrehold ønsket, må følgende regler overholdes;

- Dyrene skal holdes i bånd.
- Dyrene må bare fores i eierens leilighet. Mat skal ikke henses i trappeoppgangene, svalgangene eller utenfor bygningene.
- Dyrene skal holdes inne om natten.
- Dyrene skal ikke ha opphold i trappeoppgangene eller svalgangene.
- Dyrenes ekskrementer skal fjernes fra alle sameiets uteområder.
- Kjøledyr skal ikke være til sjananse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad på påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 1144, seksjonsnummer 3 i Porsgrunn kommune. Gårdsnummer 200, bruksnummer 4101, seksjonsnummer 4 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Det er tinglyst følgende servitutter eiendommen Holengården er bygget:
Dagboknr. 734267, tinglyst den 10.09.2008, type heftelse: Bestemmelse om parkering. Eier i seksjon 1 i naboeiendommen Gnr. 200 Bnr. 1149, S. Halvardsgate 67 AS, har rett til å disponere 11 parkeringsplasser på eiendommen Gnr. 200, Bnr. 1144.

Dagboknr. 143139, tinglyst den 27.02.2009, type heftelse: Seksjonering med bestemmelser.

Sameiebrøk: 116/1055 | Snr: 3

På sameiets tomt som ligger mellom bygget og garasjene er følgende tinglyst:
Dagboknr. 15243, tinglyst den 09.01.2009, type heftelse: Kjøpekontrakt. Kjøpekontrakten for kjøpet av eiendommen i 2009. Kontrakten inneholder bestemmelser og avtaler rundt omsetningen da Porsgrunn kommune solgte bygget til Kammerherreløkka AS.

På tomten som inneholder garasjene er følgende tinglyst:
Dagboknr. 578652, tinglyst den 27.07.2011, type heftelse: Seksjonering med bestemmelser.

Sameiebrøk: 1/4 | Snr: 4

Servituttene vil følge eiendommene ved eierskifte. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført i 1894, før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes originale tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen fra byggeår. Dette er ikke unormalt med tanke på byggeår.

Det foreligger ferdigattest for ombygging datert 08.09.2010. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 23.01.2008. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.09.2010.

Vei, vann og avløp

Sameiets eiendom er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i ett regulert område etter reguleringsplan 'Kammerherreløkka' datert 25.04.2002, med reguleringsformål bevaringsområde og annet kombinert formål.

Etter kommuneplanens arealdel fra 2018-2030 datert 13.06.2019 er det avsatt til nåværende sentrumsformål og byggegrenser, utbyggingsvolum, og funksjonskrav.

Videre er det en relatert reguleringsplan ved navn Jenrbanegata 6- 12 datert 11.09.1975.

Det foreligger et planforslag ved navn 'Knutepunkt Porsgrunn'.

Deler av garasjelegget, gitt navnet B12 har i reguleringsplan en maks BRA på 700 kvadratmeter. Leilighetsbygget har fått navnet B4 Spesialområde bevaring, og har ikke fått maks BRA/BYA. Bygget har videre verneklasse A (svært høy antikvarisk verdi).

Adgang til utleie

Deler av boligen kan 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.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Eiendommen har verneklasse A. 'Verneklasse A' betegner bygninger eller kulturmiljøer med svært høy antikvarisk verdi, ofte av nasjonal eller regional betydning. Hovedprinsippet er å bevare originale bygningsdeler, detaljer og helhet, og det stilles strenge krav om at restaurering skal foretrekkes fremfor utskifting.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon/fastpris (Kr. 67.850)
Kommunale opplysninger (Kr. 4.000)
Markedspakke (Kr. 14.900)
Oppgjørshonorar (Kr. 7.000)
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)
Tilrettelegging (Kr. 15.900)
Visning/overtakelse pr stk (Kr. 3.500)
Eierskiftegebyr til boligbyggelag (3.362)
Eierskiftegebyr garasje til boligbyggelag (1.000)
Opplysninger fra boligbyggelaget (4.485)
Sikring (Kr. 545)
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.750)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290)

Total (Kr. 130 482)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt.

oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

29.04.2026







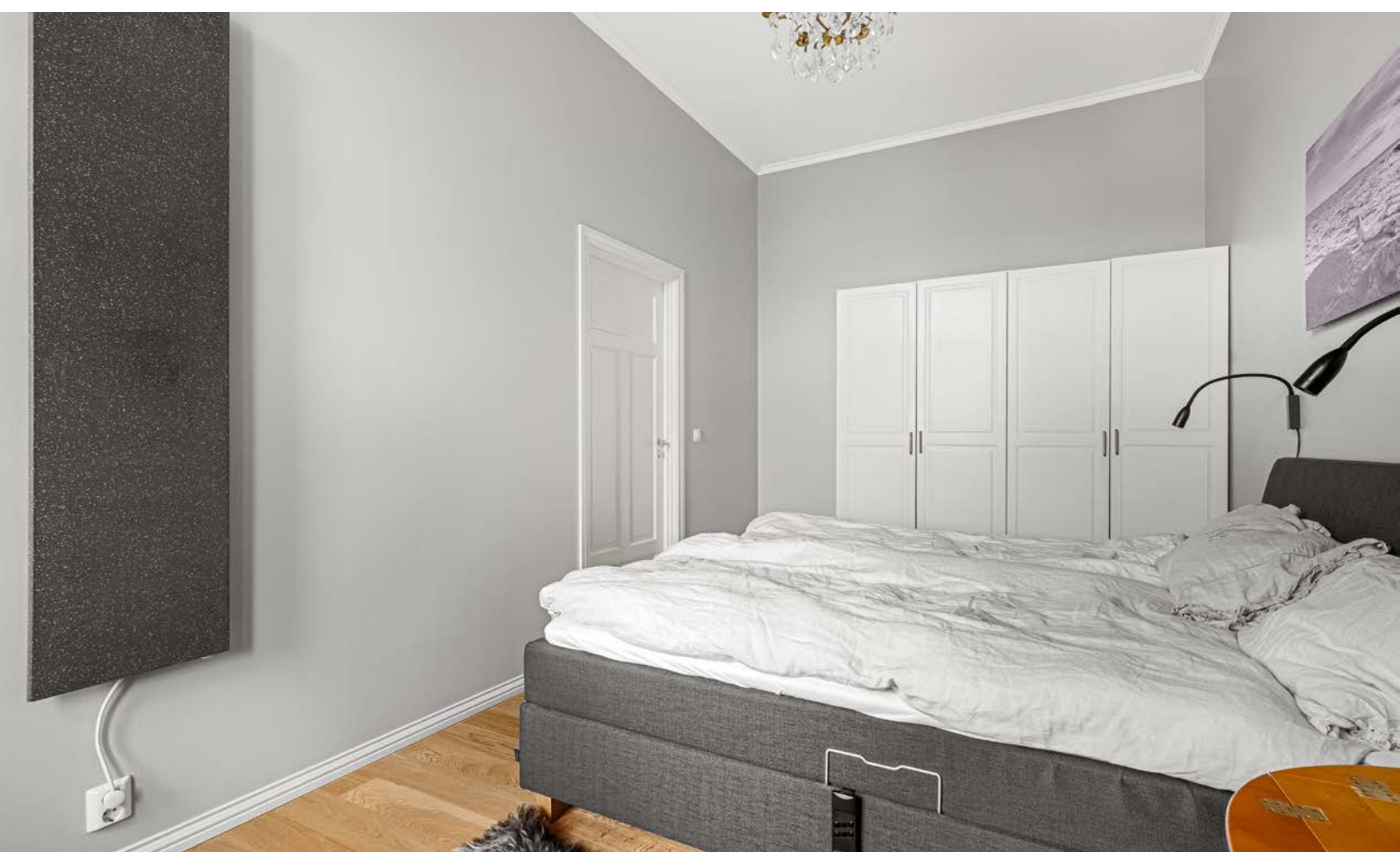

























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Jernbanegata 6 , 3916 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 # gnr. 200, bnr. 1144, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 22307-1027

Referansenummer: KG3261

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Selveierleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundamentering mot grunn samt grunnmur av naturstein.
Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og murpuss.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2008.

Leiligheten har dobbelfløyet terressedør med 2-lags energiglass, produsert i 2008.

Leiligheten har to ytterdører av tre, brannspesifisert, B30.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 4-speil.

GULV:

Kjeller: Flis i alle rom.

1. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Keller: Malt mur i alle rom.

1. Etasje: Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Slette overflater i alle rom.

1. Etasje: Slette overflater i all

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Veggmontert toalett og dusjhjørnet med glassvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med rammefronter, benkeplate av eik, med fliser på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet består av soilrør (støpejernsrør). Støpejernsrør

brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand og lydisolasjon.

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i entré med 13 kurser iht oversikt.

Oppvarmingsmuligheter:

Varmekabler på bad og kjellerstue.

Panelovn på soverom og stue/spisestue.

Vedovn i stue.

Romhøyder:

Kjeller: 2,24m i gang/entré, 2,21m i kjellerstue.

1. Etasje: 2,4m på bad, 2,41m i gang/entré, 2,42m på kjøkken, 3,24m i stue/spisestue, 3,22m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent alder på drenering/fuktsikring.

Fundamenteringen er ikke undersøkt da denne ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for visuell kontroll. Det ble under befaringen registrert setningsrelaterte skader i 1. etasje, med karakter som indikerer bevegelser i konstruksjonen.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Innvendig trapp har trinn med tilstrekkelig dybde og bredde, samt for bratt stigningsforhold. Utførelsen avviker fra krav til sikkerhet i henhold til gjeldende byggt tekniske forskrift (TEK17), og medfører økt risiko for snubling og fall. Det anbefales ombygging eller utskifting av trappen slik at trinnbredde, dybde og konstruksjon tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Det ble registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen på badet, samt merkbar bevegelse («gynging») ved belastning. Ved passering over terskel oppstår det kneppelyder, noe som indikerer bevegelse eller utilstrekkelig innfesting i underliggende konstruksjon. Det er også observert større sprekker i tilstøtende konstruksjoner, som kan ha sammenheng med bevegelser eller setninger. Forholdet medfører risiko for svekket konstruksjon, samt mulig skade på membran og overflater. Det anbefales nærmere undersøkelse av bærekonstruksjon og oppbygning, og utbedring før ytterligere bruk og belastning.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Leiligheten ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det ble fremlagt ferdigattest datert 08.09.2010 fra Porsgrunn kommune.

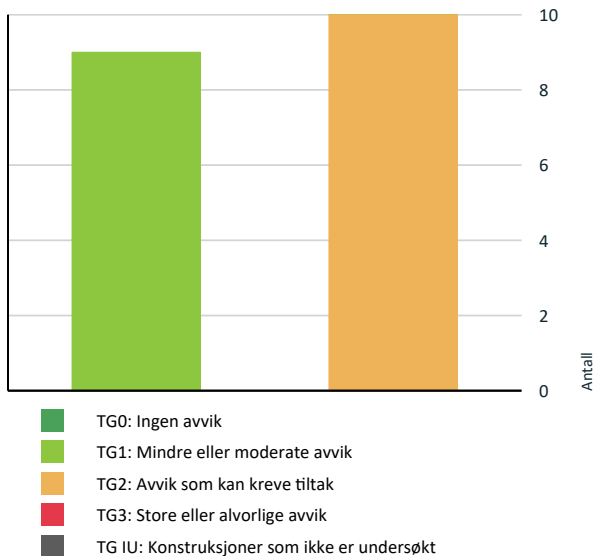
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon ved garasjen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet (TEK97-07). Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2008.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at enkelte vinduer fremstår som vanskelige å åpne/lukke.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet redusert funksjon ved åpning og lukking av enkelte vinduer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Redusert funksjon kan ha sammenheng med slitasje i beslag eller behov for smøring.

Risiko: Vedvarende treghet kan føre til ytterligere belastning på hengsler og beslag, med risiko for funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av beslag, eventuelt hele vinduselementer dersom funksjonen forringes ytterligere.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vinduene kontrollert og justert av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft ble undersøkt ved luke i gang/entré i 1. Etasje.

Loft med adkomst til ventilasjonsanlegg samt føringer for vann- og avløpsinstallasjoner tilknyttet tilstøtende leiligheter. Synlige installasjoner og omkringliggende konstruksjoner ble visuelt kontrollert i henhold til tilgjengelighet. Det ble ikke registrert lekkasjer, fuktskjolder eller andre synlige tegn til svekkelser ved befaringen.

TG 2 Vinduer

TG 2 Dører

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes at ytterdør i kjeller går trangt og funksjonen fremstår redusert.

TG 2 vurderes grunnet redusert funksjon ved ytterdør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Redusert funksjon kan ha sammenheng med skjevhet i karm, bevegelser i konstruksjonen eller behov for justering av hengsler og beslag.

Risiko: Vedvarende treghet kan føre til ytterligere belastning på hengsler, låskasse og karm, med risiko for funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for justering eller utskifting av dør eller tilhørende beslag dersom funksjonen forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få døren kontrollert og justert av fagperson for å avklare årsak og behov for utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Sørvestvendt balkong på 4 m² med utgang fra soverom. Balkongen har støpt dekke med flislagt overflate, rekkverk i betong og trapp ned til hage.

Det er målt rekkverkshøyde til ca. 0,44m. Dette er vesentlig lavere enn krav i gjeldende forskrift på 1m. Flis og dekke var tildekket av snø på befaringstidspunktet, og overflatene kunne derfor ikke inspiseres.

TG 2 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde og manglende inspeksjonsmulighet av dekke og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Rekkverket er utført med høyde som ikke tilfredsstillers dagens sikkerhetskrav. Manglende inspeksjon skyldes værforhold på befaringstidspunktet.

Risiko: For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker. Uavklart tilstand på flis og dekke kan skjule skader eller svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av rekkverk for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet, samt eventuelle tiltak i dekke dersom det avdekkes skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden for å bedre personsikkerheten. Flis og dekke bør undersøkes nærmere ved snøfritt og tørt vær for å avklare tilstand og eventuelt behov for tiltak.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater på vegger og gulv fremstår uten synlige skader av betydning ved befaringen. Det ble imidlertid målt forhøyede fuktverdier i yttervegg og i gulv. Rommet er utstyrt med to mekaniske avtrekk mot yttervegg.

TG 2 vurderes grunnet registrerte forhøyede fuktverdier i yttervegg og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forhøyede fuktverdier kan ha sammenheng med fuktpåvirkning fra omkringliggende grunn og konstruksjoner under terreng.

Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til utvikling av fuktskader, herunder muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak dersom fuktpåvirkningen gir skader på konstruksjon eller innvendige overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på fuktutviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, samt behov for eventuelle tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige overflater består av flis på veggene og slette overflater i tak/himling.

Det ble registrert enkelte sprekker i fliser innenfor dusjsonen. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sprekkene har karakter som kan være forenlig med bevegelser i underlaget eller redusert vedheft mellom flis og underlag.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og mulig fuktinntrengning bak flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre svekket fuktbeskyttelse i dusjsonen og behov for utbedring dersom fuktpåvirkning oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få sprekken nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for lokal utbedring eller videre tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 20mm fall over en lengde på 1,8m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall på gulv over denne lengden. Det ble registrert knepping/knirk ved belastning av gulvet. Forholdet indikerer bevegelser i underliggende konstruksjon. Det ble ikke utført destruktive inngrep for å avklare konstruksjonsoppbygging eller omfang av eventuelle svekkelser

TG 2 vurderes grunnet knepping/knirk samt sprekker i flis.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med bevegelser eller redusert stivhet i underliggende gulvkonstruksjon.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og svekkelse av overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for åpning av konstruksjonen og utbedring dersom bevegelsene vedvarer eller øker.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få gulvkonstruksjonen nærmere vurdert av fagperson for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for utbedring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra byggeår.

Sluk er utført i stål, og det ble ikke registrert synlig klemring eller slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet manglende klemring og slukmansjett, samt membran nærmer seg forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Utførelse uten synlig klemring eller slukmansjett samt alder på membran.

Risiko: Manglende mekanisk innfesting av membran mot sluk kan gi økt risiko for utetthet og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for rehabilitering av våtrommet dersom det oppstår lekkasje eller fuktskade.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få utført nærmere vurdering av sluktilkobling og membran av fagperson for å avklare tilstand og behov for utbedring.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen har slette fronter, heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak. Det ble imidlertid registrert noe krakelering i servantens overflate.

TG 2 vurderes grunnet registrert krakelering i servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Krakeleringen har karakter som er forenlig med overflateslitasje i porselenet.

Risiko: Videre utvikling kan føre til økt misfarging eller redusert motstand mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av servant dersom overflaten forringes ytterligere.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utskifting ved videre forringelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk til sentralt ventilasjonssystem. Det ble registrert tilfredsstillende oppsug ved kontroll av avtrekk, samt tilluft via spalte under dørbled.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alt OK Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk til ventilasjonssystemet. Løsningen gir bortledning av matos og fukt fra rommet ved bruk. Funksjonen fremstår tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

T G I Vannledninger

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap er plassert på bad med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

T G I Avløpsrør

Avløpsrør består av soilrør (støpejern). Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra avløpsrør men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år

T G I Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk i gang/entré, bad, to soverom samt kjelleretasjen. Det ble ikke registrert egen ventilering i stue/spisestue. Det bemerkes at løsningen var i samsvar med praksis og krav på oppføringstidspunktet (2008–2009).

T G I Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 13 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Anlegget er fra oppføringsperioden, 2009. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført oppgraderinger etter dette.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det elektriske anlegget antas å være fra byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppgraderinger eller kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, kapasitet og forskriftsmessige utførelse.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedring.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på drenering/fuktsikring.

Det ble foretatt fuktmålinger mot tilgjengelige flater av grunnmur, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Dette indikerer fuktpåvirkning mot konstruksjonen. Forholdet gir usikkerhet knyttet til dreneringens og fuktsikringens funksjon og gjenværende levetid.

TG 2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i grunnmur og ukjent alder på drenering/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har sammenheng med fuktpåvirkning mot grunnmur, hvor dreneringens og fuktsikringens alder og funksjon er ukjent.

Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til økt fuktbelastning og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller fornyelse av drenering og fuktsikring dersom funksjonssvikt foreligger.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring for å avklare tilstand og eventuelt behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen er ikke undersøkt da denne ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for visuell kontroll. Det ble under befaringen registrert setningsrelaterte skader i 1. etasje, med karakter som indikerer bevegelser i konstruksjonen.

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til byggegrunn og fundamenteringens stabilitet. Det må tas forbehold om at bygget kan være påvirket av bevegelser, og at skjulte skader eller svekkelser kan forekomme. Videre utvikling bør følges opp.

TG 2 vurderes grunnet registrerte setningsskader med indikasjon på bevegelser i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Skadene har karakter som er forenlig med bevegelser i byggegrunn eller fundamentering.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og tiltak, samt at skjulte skader kan forekomme.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke utviklingen, påregne ytterligere undersøkelser og få forholdet vurdert av fagperson for å avklare omfang og eventuelt behov for tiltak.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjeller | 45 | | | 45 | |
| 1. Etasje | 70 | | | 70 | 4 |
| SUM | 115 | | | | 4 |
| SUM BRA | 115 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Kjellerstue, gang/entré | | |
| 1. Etasje | Entré, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue | | |

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappeshull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er brukt på befaringdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det ble fremlagt ferdigattest datert 08.09.2010 fra Porsgrunn kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Garasje | | 20 | | 20 | |
| SUM | | 20 | | | |
| SUM BRA | 20 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon ved garasjen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 16.2.2026 | Kenneth Sørø Olsen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|--------------------|--|---------------|
| 4001 PORSGRUNN | 200 | 1144 | | 3 | 918 m ² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.) | Ikke relevant |

Adresse

Jernbanegata 6

Hjemmelshaver

Bergstuen Astrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Porsgrunn, med gangavstand til bysentrum og tilhørende servicetilbud. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, kollektivtransport, skoler og øvrige offentlige tjenester.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

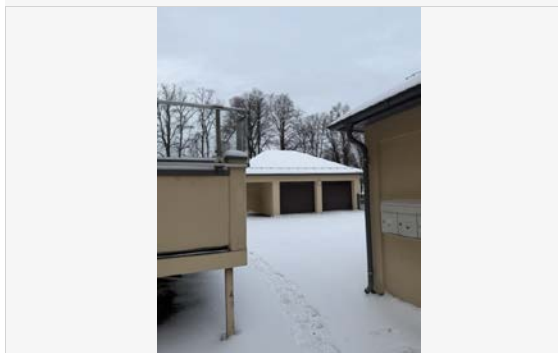
Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til leiligheten.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på garasjen ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje på 20 m², hvor halvparten følger leiligheten, i følge hjemmelshaver.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn samt grunnmur/yttervegger oppført av betong. Yttervegger består av malt murpuss. Valmtak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater. Manuell vippeport.

Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler med behov for tiltak. Det bemerkes noe fuktoppsug i skillevegg mellom garasjene.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | 10.02.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 16.02.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 16.02.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 26.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

| | | |
|---|------------|--|
| 1 | 04.03.2026 | |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: 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 godkjenning 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.



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

Astrid Bergstuen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jernbanegata 6

3916 Porsgrunn

4001-200/1144/0/3



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?

♦ **Ja**

Salt utslag og noe fukt i grunn mur.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Svein Stabel

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet noe murpuss, støpte og klinte på Hey DI K11.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Noe fukt i grunnmur.

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

♦ **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

- ♦ 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?

- ♦ 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.

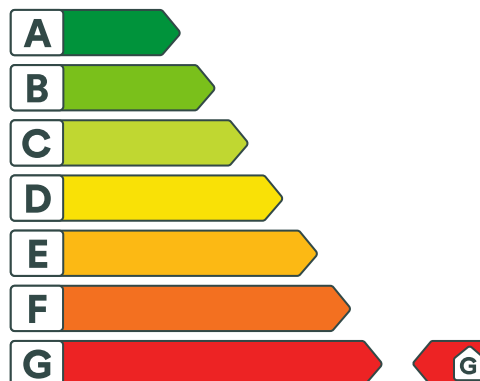
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



| | |
|--|--|
| Adresse Jernbanegata 6, 3916 PORSGRUNN | |
| Dato for energimerking 22.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-285119 |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 140501123 |
| Gårdsnummer 200 | Bruksnummer 1144 |
| Seksjonsnummer 3 | Bruksenhetsnummer H0102 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|---|--|
| Byggeår 1894 | Bygningstype Leilighet |
| Bruksareal 115,0 m² | Oppvarmet bruksareal 115,0 m² |
| Oppvarmet etasje 2 | Bygningsmateriale Betong |
| Oppvarming Elektrisitet, Ved | |
| Ventilasjon Balansert ventilasjon | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
301,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
324,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år
39 376 kWh



Jernbanegata 6, 3916 PORSGRUNN



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Jernbanegata 6, 3916 PORSGRUNN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen

Dato utkjørt: 16.02.26 Side 1 av 2

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Sameiet Holengården | Vår ref.: 924/3 |
| JERNBANEGATA 6 | Type: Sameie |
| 3916 PORSGRUNN | Eiere: Astrid Bergstuen |
| Organisasjonsnr: 995 133 458 | Seksjonsnr: 3 |

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned: 3 153**

| | | |
|------------------|-----------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader drift | 2 434 |
| | Kabel TV likt pr. leilighet | 719 |

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|---|-------------------------|--------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 2 426 |
| Klient ajourf. lån: | | Klient gj. s. årsoppg.: | 22 069 |

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Chris Robert Amundsen

Adresse: Brattsbergvegen 8 A

Postnr/-sted: 3912 PORSGRUNN

Telefon: Mob.: 99108007

E-post: holengarden@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.02.2026

| | | | |
|--------------------------|----------|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|-------|------------------|-------|
| Annen formue: | 49 848 | Gjeld: | 2 426 | Andre inntekter: | 1 014 |
| | | Utgifter: | 0 | | |

7: Pålydende

| | | | |
|-------------|---|-----------------------|--|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 3 | Partialobligasjonsnr: | |

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 200/1144 - seksjon:3

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

| | | | |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP0003218304 |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------|
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Elektrisitet |
| Heis: | Nei | BRA | 116 |
| Parkeringstype: | Parkeringsplass () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Pr bolig |
| Fasiliteter: | | | |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen

Dato utkjørt: 16.02.26 Side 2 av 2

Sameiet Holengården

JERNBANEGATA 6

3916 PORSGRUNN

Vår ref.: 924/3**Type:** Sameie**Eiere:** Astrid Bergstuen**Organisasjonsnr:** 995 133 458**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Sameiet har kabel tv og bredbånd inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

PORSGRUNN KOMMUNE

Byutvikling

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 1997, § 99

HRL AS
Strømdalsjordet 8

3716 SKIEN

| | | | |
|--|------------------------------------|--|---------------------------|
| GNR.200,BNR.1144,,JERNBANEGATA 6,HOLENGÅRDEN- LEILIGHETSBYGG | | | |
| Tiltakshaver: Artemis AS | | | |
| Adresse: Kvernevikstemma 90, 5114 TERTNES | | | Tif.: |
| Ansvarlig søker: HRL AS | | | |
| Adresse: Strømdalsjordet 8, 3716 SKIEN | | | Tif.: |
| Ansvarlig kontrollerende: HRL Entreprenør AS, GK Norge AS, ORAS Telemark AS | | | |
| Gnr/Bnr: 200/1144 | GABnr.: 140501123 | Saks.nr.: 94/08, 352/08, 578/08, 114/09 | Dok.nr.: 08/335-34 |
| Tiltakets art: Hovedombygging, bruksendring | | Byggets art: Leilighetsbygg | |
| Søknadsdato: 30.01.2008 | Rammetillatelse: 13.03.2008 | Igangsettingstillatelse: 13.03.2008 | |

På bakgrunn av mottatt kontroll dokumentasjon gis det i medhold av pbl § 99 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Porsgrunn den 08.09.2010

Hanne Birte Hulløen
kst. virksomhetsleder

Lars Ole Thunold
saksbehandler

Sendes: Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og feiervesenet
Kommunalteknikk
Geodata

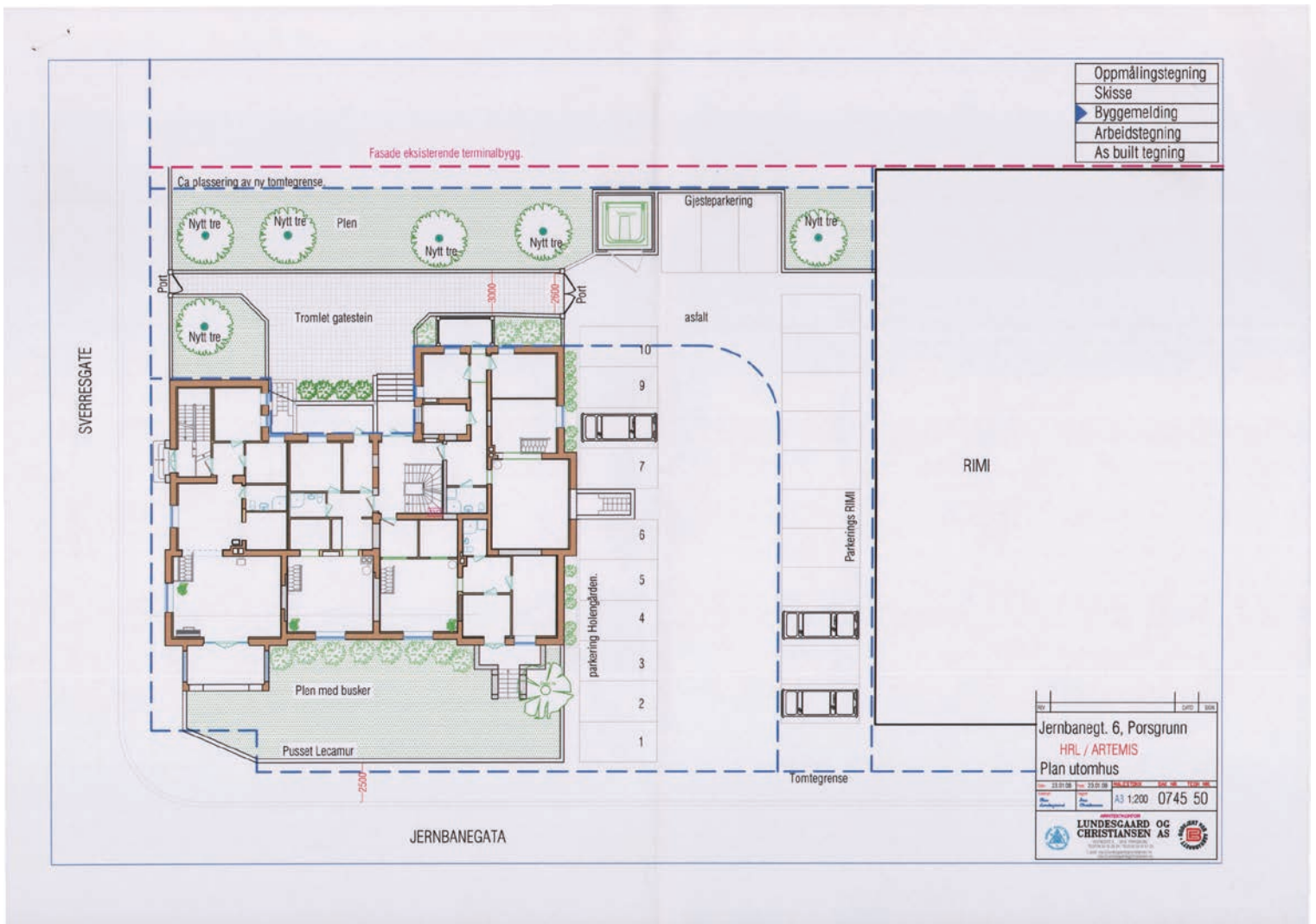
Arealer: bebygd areal (Bya): m²
bruksareal (Bra): m²
piper: stk

POSTADRESSE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Rådhusgata 7
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no
Internett-adresse: <http://www.porsgrunn.kommune.no/>

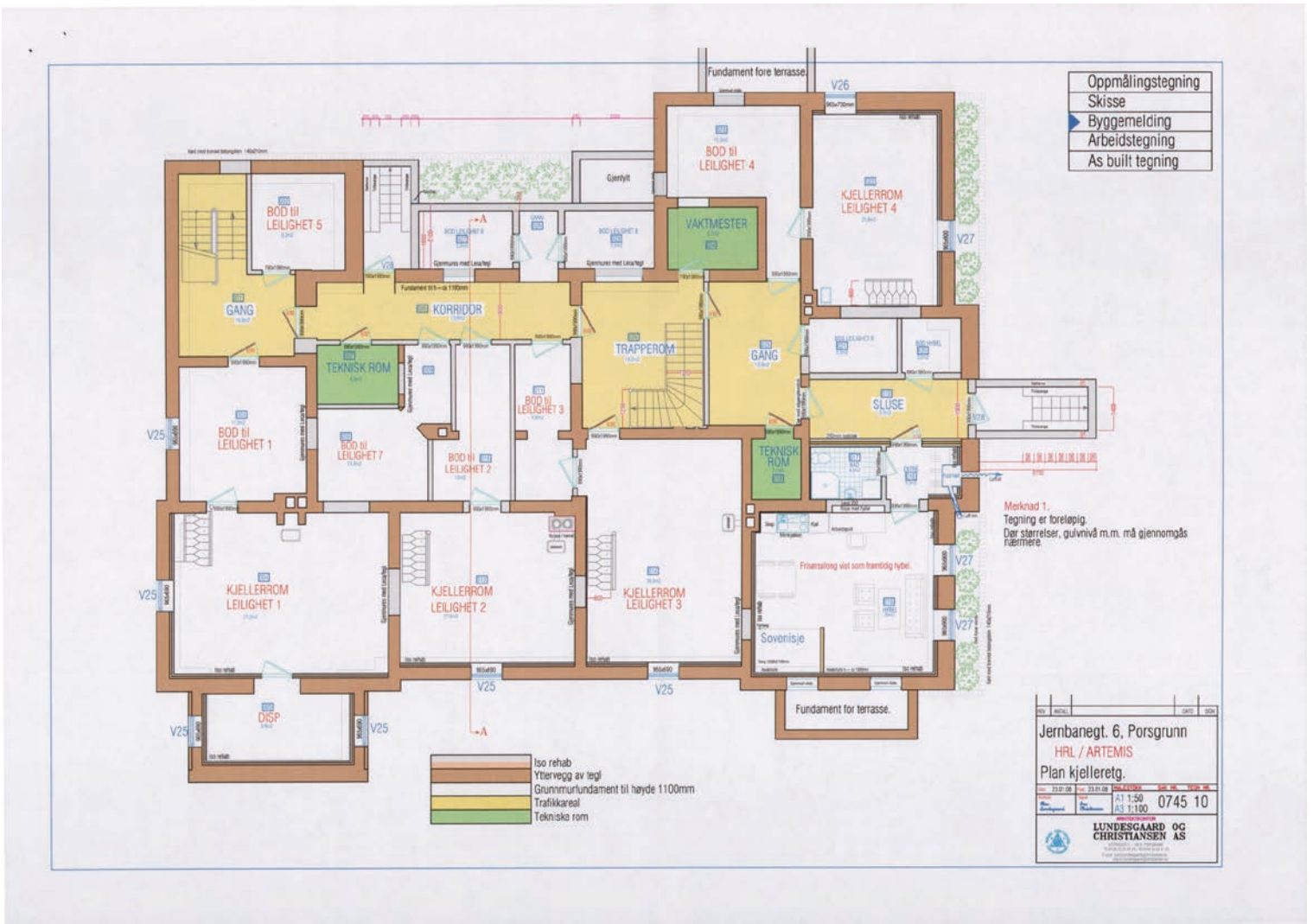
TELEFAKS TELEFON
35 55 69 82 35 54 74 42

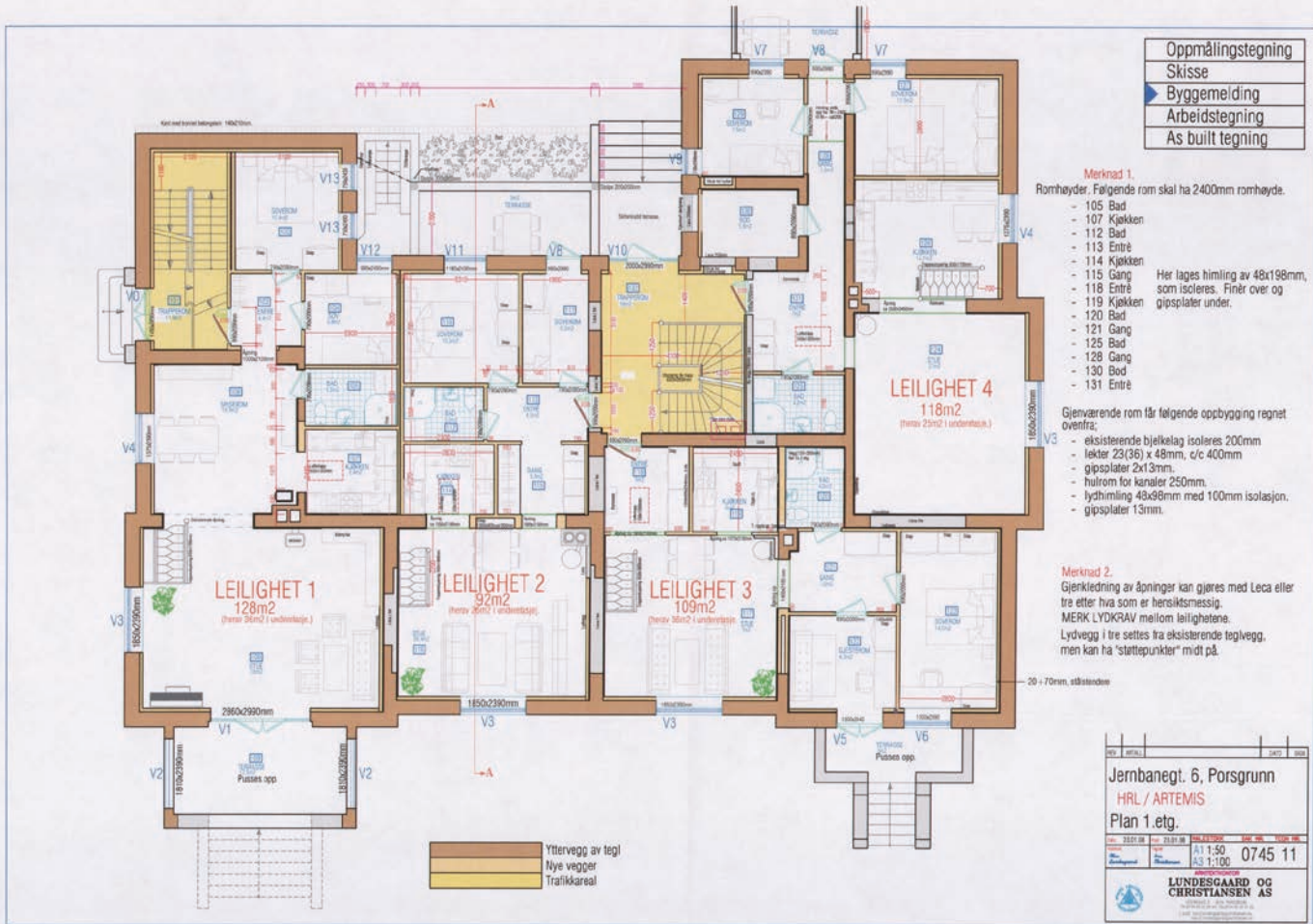


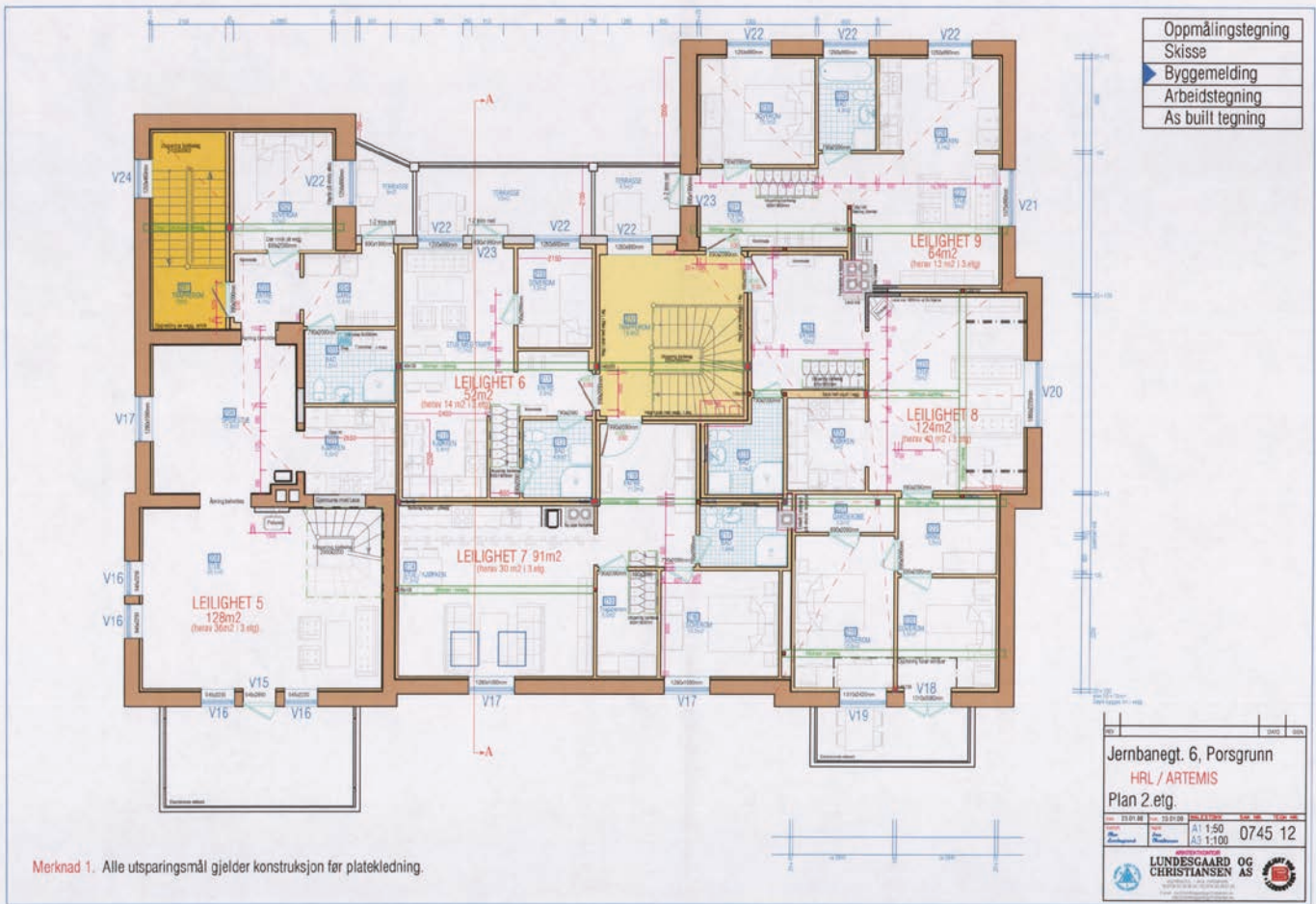


| |
|-------------------|
| Oppmålingstegning |
| Skisse |
| Byggemelding |
| Arbeidstegning |
| As built tegning |

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Jernbanegt. 6, Porsgrunn | |
| HRL / ARTEMIS | |
| Plan utomhus | |
| 1:100 | 20:00 |
| A3 | 1:200 0745 50 |
| LUNDESGAARD OG CHRISTIANSEN AS | |







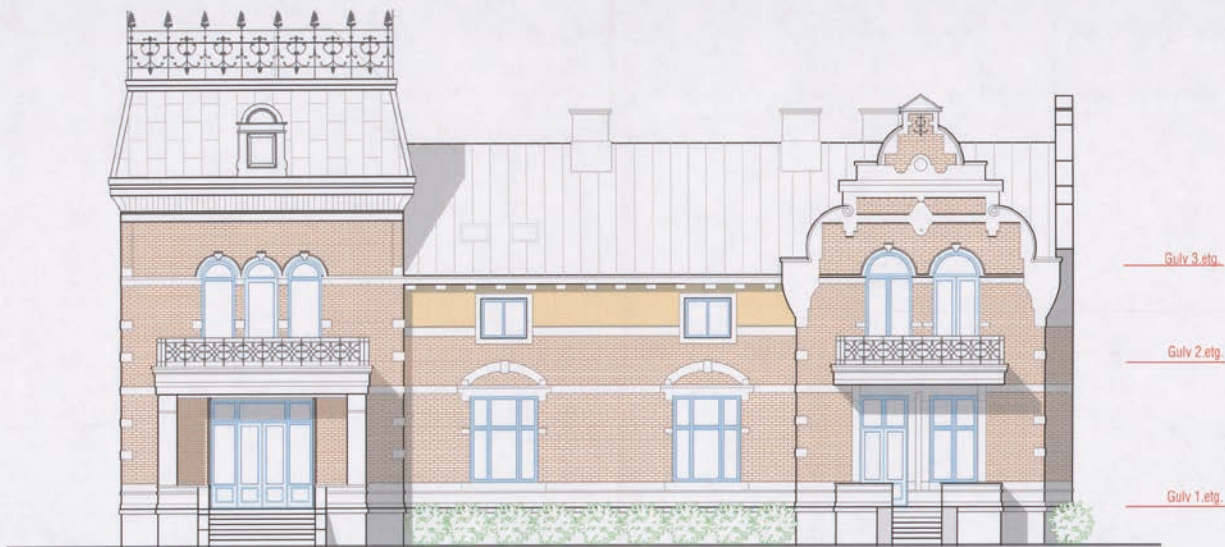
Gulv 3.etg.

Gulv 2.etg.

Gulv 1.etg.

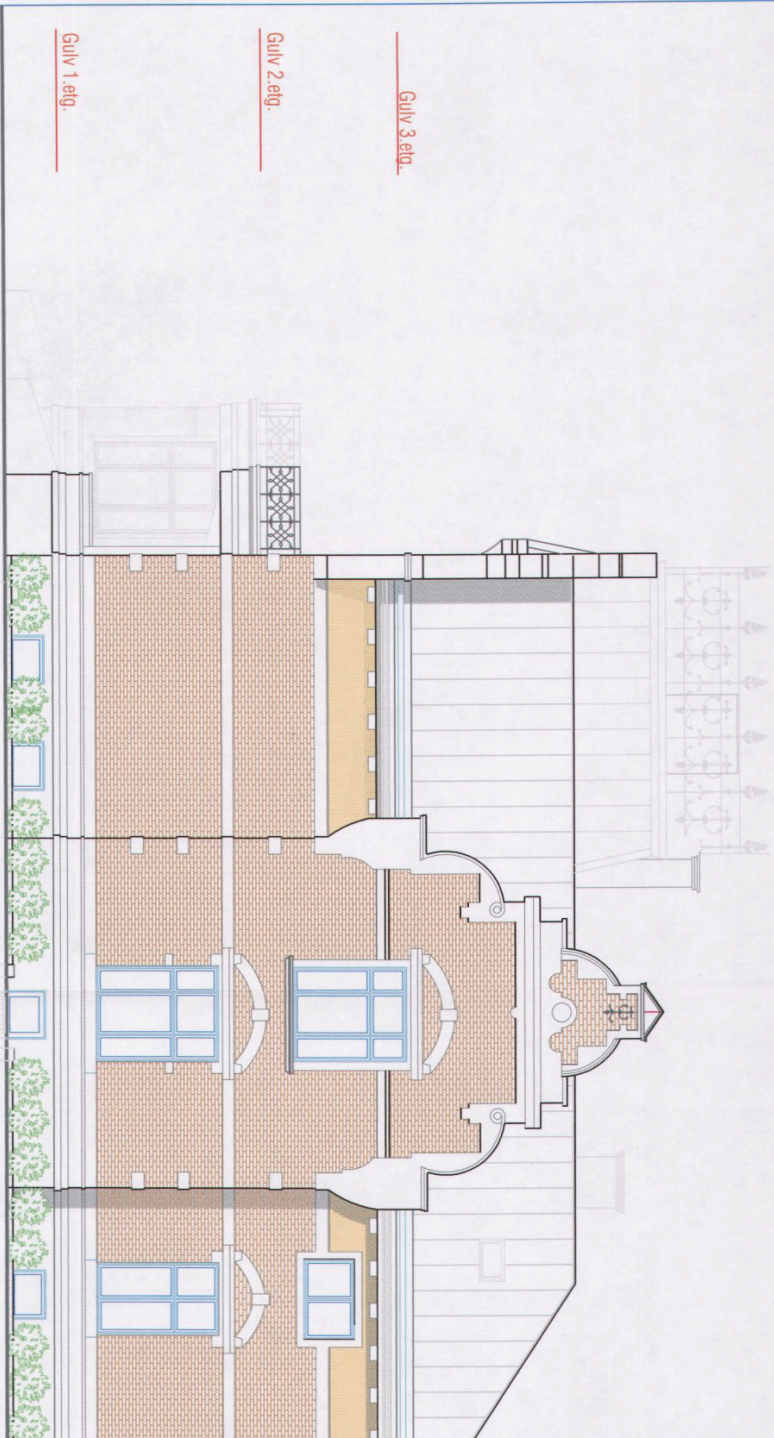


| | |
|----------------------------------|----------|
| Jernbanegt. 6, Porsgrunn | |
| HRL / ARTEMIS | |
| Fasade mot NORDØST | |
| 1:100 | 07.45.20 |
| LENDEGAARD OG CHRISTIANSEN AS | |



| | |
|--------------------------------|--|
| Jernbanegt. 6, Porsgrunn | |
| HRL / ARTEMIS | |
| Fasade mot SYDVEST | |
| 0745 21 | |
| LUNDENGAARD OG CHRISTIANSEN AS | |







Porsgrunn
kommune

Eiendomskart

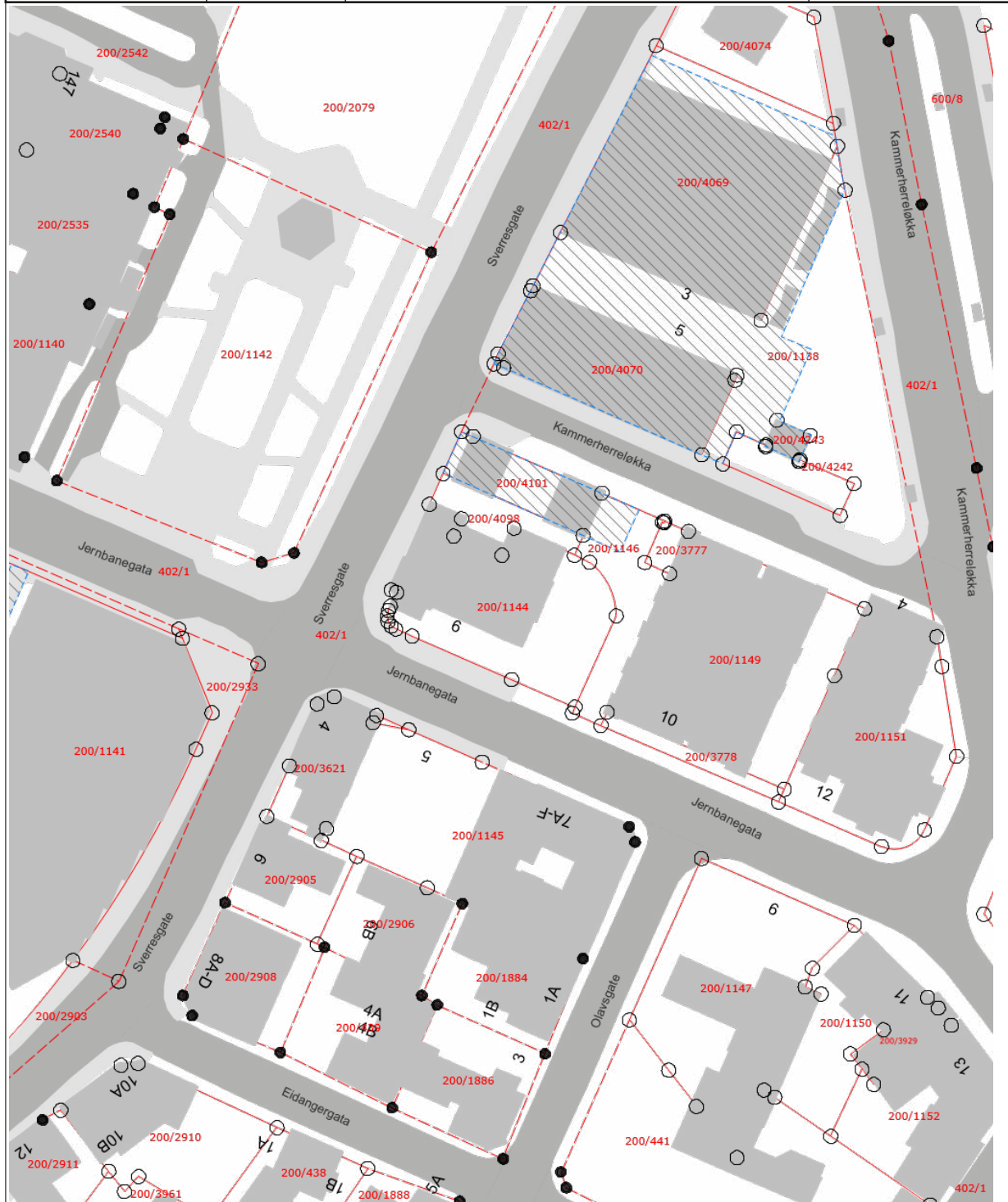
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 1144 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Jernbanegata 6
3916 PORSGRUNN












Annen info:



















Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | |
|--|---|--|
|  Anleggseiendom |  Innmålt grensepunkt |  Usikkert grensepunkt |
|  Offogprivbygg |  Andre bygg grå |  Takoverbygg grå |
|  Teiggrense god nøyaktighet |  Teiggrense dårlig nøyaktighet |  Teiggrense generert |
|  Gang- og sykkelveg |  Veg | Eiendomsteig |
| Matrikelnummer | 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 |



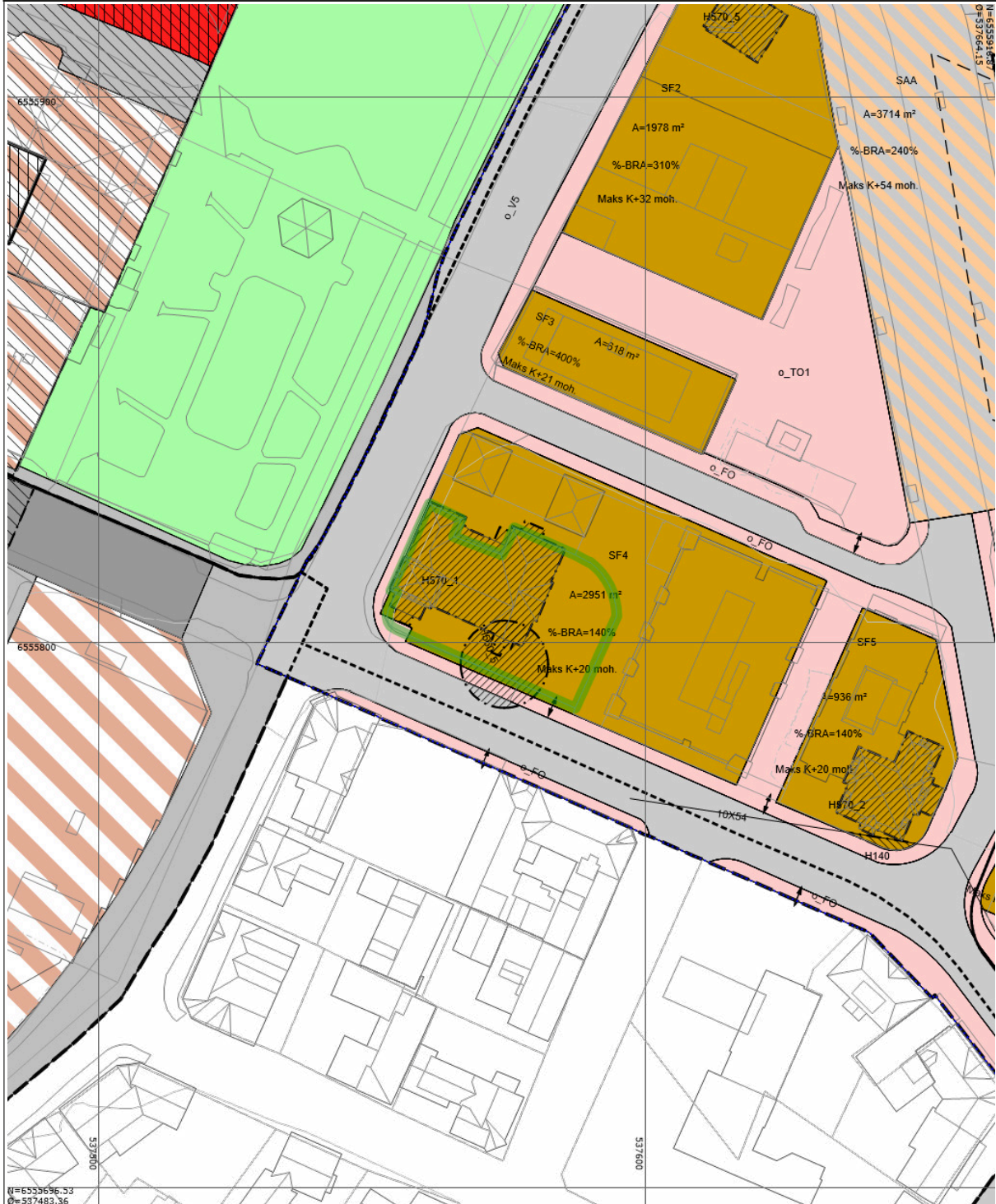
Porsgrunn
kommune

Reguleringsplaner

| | | | | |
|-------------|----------------------------------|-----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 200 | Bnr: 1144 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Jernbanegata 6 3916 PORSGRUNN | | | |
| Annen info: | Kammerherreløkka | | | |






Målestokk
1:1000



Tegnforklaring









| | | |
|--|---|---|
|  RpOmråde forslag |  Saksdokumenter til offentlig ettersyn |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |
|  Eiendomsgrense |  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |
|  Mønelinje |  TakoverbyggKant |  Taksprang |
|  Udefinert bygning |  Bygning |  Gang- og sykkelveg |
|  Høydekurve |  Forskningskurve |  Påskrift reguleringsplan |
|  Byggegrense |  Frisiktlinje |  Avkjørsel |
|  RpFormålGrense |  RpAngittHensynGrense |  RpFareGrense |
|  RpGrense |  RpSikringGrense |  Bevaring naturmiljø |
|  Bevaring kulturmiljø |  Ras- og skredfare |  Frisikt |
|  RpArealformålOmråde |  Sentrumsformål |  Veg |
|  Fortau |  Torg |  Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål |
|  Eiendomsgrense som skal oppheves |  Bygg, kulturminner, mm som skal bevares |  Byggegrense |
|  Bebyggelse som inngår i planen |  Bebyggelse som forutsettes fjernet |  Måle- og avstandslinje |
|  Avkjørsel |  RpFormålGrense |  RpFareGrense |
|  RpGrense |  RpStøyGrense |  Gul sone iht. T-1442 |
|  Bevaringsområde |  Rasfare |  RbFormålOmråde |
|  Offentlig bebyggelse |  Kjørevei |  Gate med fortau |
|  Annen veigrunn |  Gang-/sykkelvei |  Gangvei |
|  Torg |  Kollektivanlegg |  Park |
|  Annet kombinert formål |  RpArealformålOmråde |  Sentrumsformål |
|  Veg |  Fortau |  Eiendomsteig |
























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

Kvikkleire - risiko

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

Tegnforklaring

| | | | | | |
|---|----------------------|---|---|---|----------------------|
|  | RpOmråde forslag |  | Saksdokumenter til offentlig ettersyn |  | Eiendomsgrense |
|  | Bygningsdelelinje |  | Bygningslinje |  | Mønelinje |
|  | TakoverbyggKant |  | Taksprang |  | Udefinert bygning |
|  | Bygning |  | Gang- og sykkelveg |  | Høydekurve |
|  | Forsenkningskurve |  | Påskrift reguleringsplan |  | Byggegrense |
|  | Frisiktlinje |  | Avkjørsel |  | RpFormålGrense |
|  | RpAngittHensynGrense |  | RpFareGrense |  | RpGrense |
|  | RpSikringGrense |  | Bevaring naturmiljø |  | Bevaring kulturmiljø |
|  | Ras- og skredfare |  | Frisikt |  | RpArealformålOmråde |
|  | Sentrumsformål |  | Veg |  | Fortau |
|  | Torg |  | Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål | | Eiendomsteig |

| | |
|---|--|
|  | Vann drift/nedlagt |
|  | Vann pumpeledning drift/nedlagt |
|  | Vann tunnel drift/nedlagt |
|  | Spillvannsledning drift/nedlagt |
|  | Spillvann overløpsledning drift/nedlagt |
|  | Spillvann pumpeledning drift/nedlagt |
|  | Spillvann tunnel drift/nedlagt |
|  | Avløp Felles drift/nedlagt |
|  | Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt |
|  | Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt |
|  | Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt |
|  | Overvann drift/nedlagt |
|  | Overvann overløpsledning drift/nedlagt |
|  | Overvann Pumpeledning drift/nedlagt |
|  | Overvann Tunnel drift/nedlagt |
|  | Drens drift/nedlagt |
|  | Tunneller |
|  | Pumperetning |
| Kvikkleire - risiko | |
|  | Risikoklasse 5 |
|  | Risikoklasse 4 |
|  | Risikoklasse 3 |
|  | Risikoklasse 2 |
|  | Risikoklasse 1 |

Vedlegg 1

Husordensregler for Sameiet Holengården

1. Husordensreglene har som mål å bidra til gode naboforhold innen sameiet. Dette oppnåes i utgangspunktet når vi er bevisste på å ta hensyn til hverandre, og viser forståelse for at vi er en sammensatt gruppe med ulike krav og behov. På et slikt grunnlag kunne sameiet leve videre uten husordensregler. Styret har likevel valgt å legge noen føringer for hvordan vi bør forholde oss.
2. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og notat til nye beboere, utarbeidet av styret.
3. Endring i husordensreglene må gjøres av sameiermøtet med alminnelig flertall.
4. Fellesareal og trapperom skal holdes ryddige.
5. Innvendige fellesareal skal være røykfrie.
6. Alle ytre inngangsdører og dører til bodere skal være lukket/låst. Personer man ikke kjenner skal ikke slippes inn i bygningene.
7. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn og plasseres i sameiets søppeldunker. Grønne dunker skal kun anvendes til kartonger og papir. Alt annet avfall må beboere selv sørge for å bringe til offentlig fyllplass.
8. Fra klokken 23.00 til 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær oppmerksom på at høylytt tale og musikk på balkongene/terrassene vil forstyrre beboerne. Vis også spesielt hensyn når støvende redskap anvendes.
9. Lufting av sengetøy, resting av tepper og lignende og tørking av tøy mv. på balkonger/terrasser, må foregå på en slik måte at det ikke sjenerer naboene, og det skal fortrinnsvis brukes tørkestativ som ikke går over rekkehøyde.
10. Gjenstander, slik som blomsterkasser, skal henge innvendig på balkongrekkverk.
11. Det er ikke tillatt med mating av fugler fra balkong/atrium.
12. Dersom dyrehold ønskes, må følgende regler overholdes:
 - a. Dyrene skal holdes i bånd.
 - b. Dyrene må bare fores i eierens leilighet. Mat skal ikke henges i trappeoppgangene, svalgangene eller utenfor bygningene.
 - c. Dyrene skal holdes inne om natten.
 - d. Dyrene skal ikke ha opphold i trappeoppgangene eller svalgangene.
 - e. Dyrenes ekskrementer skal fjernes fra alle sameiets uteområder.
 - f. Kjøledyr skal ikke være til sjenanse.
13. Grilling er tillatt, men kun gass- eller elektrisk grill.



VEDTEKTER FOR

SAMEIET HOLENGÅRDEN GNR 200 BNR 1144 I PORSGRUNN KOMMUNE

1. NAVN OG FORMÅL

1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Holengården. Sameiet består av 8 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiets sameiebrøk er som følger:

Snr 1 151/1055
Snr 2 100/1955
Snr 3 116/1055
Snr 4 131/1055
Snr 5 216/1055
Snr 7 105/1055
Snr 8 129/1055
Snr 9 69/1055
Snr 10 38/1055 - næring

Eierbrøken er beregnet ut fra leilighetenes primærareal og sekundærareal.

1-2 Formål

Formålet med sameie er å:

- 1, Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

2. BRUK

2-1 Innendørs areal

Seksjonseierne disponerer eksklusivt over sin egen seksjon. Fellesarealer benyttes av sameierne i fellesskap.

2-2 Utendørs areal

Uteareal er vist som fellesareal og benyttes av sameierne i fellesskap. Til hver leilighet hører en oppstillingsplass til parkering.

2-3 Bruk generelt

Den enkelte seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

3. DRIFT / KOSTNADSFORDELING

3-1 Innendørs areal

Vedlikehold av den enkelte eierseksjon påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes blant annet for:

- Vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen.
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks.
- Hele inngangsdøren til den enkelte bolig, låser, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.
- Tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk.

Den enkelte sameier bærer også alle utgifter knyttet til bruken av seksjonen, så som renhold, elektrisitet m.v.

Sameierne er ansvarlig for de tekniske anlegg som ligger innenfor sin eierseksjon.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

Sameiet har rett til å utføre nødvendig arbeid i forbindelse med drift, vedlikehold og reparasjon av felles tekniske anlegg og installasjoner som ligger innenfor den enkelte seksjon.

Utgifter til vedlikehold av fellesareal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken.

3-2 Utendørs areal

Alt utendørsareal er vist som fellesareal. Utgifter til vedlikehold av fellesareal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken.

4. SAMEIERMØTET

4-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

4-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

4-3 Stemmerett – fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

4-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. godtgjørelse til styret og revisor
4. valg
5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

4-5 Stemmereglene – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner, det presiseres at dette ikke gjelder reseksjonering i forbindelse med omgjøring av næringsseksjon til boligseksjon.
- f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- g) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

5. STYRET m.v.

5-1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 styre medlemmer. Styret velger innen sin midte leder og nestleder.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

5-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret i Sameiet Holengården innkaller til ordinært årsmøte

Tid og sted

Mandag 28.04.2025 kl.17:00

Underetasjen

1. Konstituering

- 1.1 Registrere seksjonseiere (1 seksjonseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere fullmaktsgivere**
- 1.3 Registrere fullmektiger**
- 1.4 Godkjenning av innkalling**
- 1.5 Godkjenning av dagsorden**
- 1.6 Valg av møteleder**
- 1.7 Valg av referent**
- 1.8 Valg av protokollfører**
- 1.9 Evt. valg av tellekorps**
- 1.10 Valg av minst en seksjonseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godkjenning av budsjett

Styret har godkjent budsjett for 2025.

5. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Astrid Bergstuen Styreleder, tar ikke gjenvalg som Styreleder, på valg som styremedlem.

Thomas Sortedal Styremedlem på valg, tar ikke gjenvalg.

Solveig Grønlie Styremedlem på valg, kan ta et år til.

Alma Margareta Engelbrecht varamedlem på valg og kan ta gjenvalg på varamedlem.

Forslag til vedtak: Forslag til ny Styreleder Chris Robert Amundsen, utdannet jurist og er styreleder for nabobygget også.

Honorar kr 22500.- pr. år

Ingen honorar til Styremedlemmer.

7. Saker fra styret/seksjonseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Sak til Årsmøte 2025

Forslag at styret gis mandat til å innhente, vurdere og beslutte tilbud fra tilbydere for å utføre styreledelse i tillegg til forretningsførsel som vi per i dag allerede har for sameiet.
Mvh.

Alma M Engelbrecht

Årsmelding fra styret i Sameiet Holengården for 2024

Styret

Styret har bestått av:

Leder, Astrid Bergstuen, Jernbanegata 6
Styremedlem, Thomas Sortedal, Jernbanegata 6
Styremedlem, Solveig Grønlie, Jernbanegata 6
Varamedlem, Alma Margaretha Engelbrecht, Jernbanegata 6

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er E&Y

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 3 styremøter. Styret gjennomgår muntlig på årsmøtet de viktigste sakene.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Beskjæring av tre i hagen
- Mur/puss-arbeid
- Etablering av snømåking
- Nøkkel på avveie

Fremtidsplaner

- Reperasjon av takrenne i kroken over inngang.
- Ser på muligheten til å sette bort styrelederrollen om ingen beboere ønsker rollen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres sameiets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte seksjonseier betaler.

Nedenfor finner du en oppstilling over sameiets disponible midler:

| | Pr. 31.12.24 | Pr. 31.12.23 |
|--|----------------|----------------|
| A: Disponible midler per 01.01. | 154 949 | 196 635 |
| B: Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 56 975 | 12 411 |
| Tilbakeføring av-/nedskrivninger | 11 648 | 0 |
| Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer | -127 069 | 0 |
| Endring avsetning framtidig vedlikehold | -6 607 | -54 096 |
| C: Årets endring disponible midler | -65 053 | -41 686 |
| D: Disponible midler 31.12. | 89 897 | 154 949 |
| E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost. | 86 330 | 154 943 |

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Sameiet Holengården orgnr: 995 133 458

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde av felleskostnader | | 241 500 | 230 004 | 230 000 | 265 650 |
| Andre inntekter | | 54 212 | 52 032 | 52 000 | 62 000 |
| Salgsinntekter | | 4 010 | 0 | 0 | 0 |
| Sum inntekter | | 299 722 | 282 036 | 282 000 | 327 650 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Forretningsførerhonorar | | 24 840 | 23 796 | 24 800 | 26 000 |
| Vaktmestertjenester | | 29 138 | 28 688 | 0 | 0 |
| Vaktmestertjenester/andre tjenester | | 1 664 | 0 | 0 | 0 |
| Brøyting - strøing | | 0 | 0 | 2 000 | 0 |
| Vedlikehold | 1 | 46 957 | 55 857 | 56 200 | 36 000 |
| Kabel-tv | | 60 033 | 54 920 | 57 000 | 62 000 |
| Forsikring | | 18 665 | 53 073 | 37 200 | 40 600 |
| Kommunale avgifter | | 624 | 681 | 900 | 1 000 |
| Energi, strøm | | 22 965 | 19 472 | 20 000 | 24 000 |
| Renhold, fellesareal | | 29 759 | 23 576 | 25 000 | 30 000 |
| Telekommunikasjon inkl. telefon i heis | | 3 100 | 7 440 | 7 800 | 7 800 |
| Andre driftskostnader | 2 | 1 845 | 8 881 | 10 000 | 5 000 |
| Avskrivninger | 3 | 11 648 | 0 | 0 | 0 |
| Sum driftskostnader | | 251 236 | 276 384 | 240 900 | 232 400 |
| Driftsresultat | | 48 486 | 5 652 | 41 100 | 95 250 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 8 490 | 6 758 | 0 | 0 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | 8 490 | 6 758 | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 56 975 | 12 411 | 41 100 | 0 |
| Overført til-/fra egenkapital | | | | | |
| Overført til/fra (-) egenkapital | | 56 975 | 12 411 | 41 100 | 0 |
| Sum overføringer | | 56 975 | 12 411 | 41 100 | 0 |

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Holengården orgnr: 995 133 458

| | Note | Balanse Pr 31.12.24 | Balanse Pr 31.12.23 |
|----------------------------------|------|------------------------|------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Andre driftsmidler | 4 | 115 421 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Bankkonto fremtidig vedlikehold | 5 | 250 172 | 243 564 |
| Sum anleggsmidler | | 365 593 | 243 564 |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 3 566 | 6 |
| Andre fordringer | | 70 | 70 |
| Periodisert kostnad | | 35 364 | 14 254 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankkonto drift | | 86 456 | 184 050 |
| Sum omløpsmidler | | 125 456 | 198 381 |
| SUM EIENDELER | | 491 049 | 441 945 |

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Holengården orgnr: 995 133 458

| | Note | Balanse Pr 31.12.24 | Balanse Pr 31.12.23 |
|---------------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | 6 | | |
| Opptjent egenkapital | 6 | 455 489 | 398 514 |
| Sum opptjent egenkapital | 6 | 455 489 | 398 514 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 0 | 3 285 |
| Leverandørgjeld | | 35 560 | 40 146 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 35 560 | 43 431 |
| Sum gjeld | | 35 560 | 43 431 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 491 049 | 441 945 |

Porsgrunn 31.12.2024
Sameiet Holengården

Sted: _____, dato: _____

Astrid Bergstuen
Leder

Solveig Grønlie
Styremedlem

Thomas Sortedal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Dersom sameiet eier anleggsmidler vurderes disse til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Vedlikehold

| | Pr 31.12.24 | Pr 31.12.23 |
|---|---------------|---------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 45 626 | 55 857 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 1 331 | 0 |
| Sum | 46 957 | 55 857 |

Note 2 - Andre driftkostnader

| | Pr 31.12.24 | Pr 31.12.23 |
|--|--------------|--------------|
| 7770 Bank og kortgebyrer | 1 845 | 1 724 |
| 7790 Annen kostnad, fradragsberettiget | 0 | 7 157 |
| Sum | 1 845 | 8 881 |

Note 3 - Avskrivning

Andre driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Andre driftsmidler er spesifisert i egen note.

I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

| | Pr 31.12.24 | Pr 31.12.23 |
|---|---------------|-------------|
| 6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar | 11 648 | 0 |
| Sum | 11 648 | 0 |

Note 4 - Andre driftsmidler

| | Ladestasjon EL-bil |
|--------------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 0 |
| Årets tilgang : | 127 069 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 127 069 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 11 648 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 115 421 |
| Årets avskrivninger : | 11 648 |
| Anskaffelsesår : | 2024 |
| Antatt levetid i år : | 10 |

Andre driftsmidler aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, dersom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 5 - Avsetning til framtidig vedlikehold

| | Pr 31.12.24 | Pr 31.12.23 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| 1395 Bankkonto framtidig vedlikehold | 250 172 | 243 564 |
| Sum | 250 172 | 243 564 |

Note 6 - Egenkapital

| | Pr 31.12.24 | Pr 31.12.23 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 2070 Akkumulert resultat | 455 489 | 398 514 |
| Sum | 455 489 | 398 514 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Holengården.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Holengården

| | | |
|-------------|--------------------------|------------|
| Styreleder | Astrid Bergstuen (sign.) | 09.04.2025 |
| Styremedlem | Thomas Sortedal (sign.) | 09.04.2025 |
| Styremedlem | Solveig Grønlie (sign.) | 09.04.2025 |

924 Sameie Holengården

Fordeling av akkumulert resultat

| Seksjon nr. | Kommentar | Sameierbrøk | Prosent | Andel EK | Resultat | Andel EK |
|-------------|---------------------------|-------------|---------|----------------|---------------|----------------|
| | | | | 2023 | 2024 | 2024 |
| | | | | 398 513 | 56 976 | 455 489 |
| 1 | | 151 | 0,14 | 57 038 | 8 155 | 65 193 |
| 2 | | 100 | 0,09 | 37 774 | 5 401 | 43 174 |
| 3 | | 116 | 0,11 | 43 818 | 6 265 | 50 082 |
| 4 | | 131 | 0,12 | 49 484 | 7 075 | 56 558 |
| 5 | Tidl.seksjon 6 inngår i 5 | 216 | 0,20 | 81 591 | 11 665 | 93 257 |
| 7 | | 105 | 0,10 | 39 662 | 5 671 | 45 333 |
| 8 | | 129 | 0,12 | 48 728 | 6 967 | 55 695 |
| 9 | | 69 | 0,07 | 26 064 | 3 726 | 29 790 |
| 10 | | 38 | 0,04 | 14 354 | 2 052 | 16 406 |
| | Til sammen | 1055 | 1 | 398 513 | 56 976 | 455 489 |

Dokumenter returneres til:
 Porsgrunn Kommune
 v/GeoData
 Postboks 128
 3901 PORSGRUNN
 Orgnr: 939991034

Begjæring om ¹⁾ oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

| | |
|--|------------------------------|
| Rekvirentens navn PBBL | Plass for tinglygingsstempel |
| Adresse PB 44 | |
| Postnr. Poststed 3901 Porsgrunn | |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 947 173 219 | |
| Ref. nr. | |

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen | | | | |
|---------------|----------------|------|------|-----------------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. Snr. |
| 0805 | Porsgrunn | 200 | 1144 | 0 0 |

| 2. Hjemmelshaver(e) | | |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
| 981521463 0 | Holengården AS | 1/1 |

| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------------|---------------------|--------|-------------|-------------------|---------------------|--------|-------------|-------------------|---------------------|--------|-------------|-------------------|---------------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. | | | | | | | | | | | | | | | |
| S.-nr. | For-mål (4) | Brøk (teller) (5) | Til-leggs-areal (6) | S.-nr. | For-mål (4) | Brøk (teller) (5) | Til-leggs-areal (6) | S.-nr. | For-mål (4) | Brøk (teller) (5) | Til-leggs-areal (6) | S.-nr. | For-mål (4) | Brøk (teller) (5) | Til-leggs-areal (6) |
| 1 | B | 151 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | |
| 2 | B | 100 | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | |
| 3 | B | 116 | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | |
| 4 | B | 131 | | 16 | | | | 28 | | | | | | | |
| 5 | B | 148 | B | 17 | | | | 29 | | | | | | | |
| 6 | B | 68 | B | 18 | | | | 30 | | | | | | | |
| 7 | B | 105 | B | 19 | | | | 31 | | | | | | | |
| 8 | B | 129 | B | 20 | | | | 32 | | | | | | | |
| 9 | B | 69 | B | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | 57 |
| 10 | B | 38 | B | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | 58 |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | 59 |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | 60 |
| Sum tellere: | | | | | | | | 1055 | = nevner: | 1055 | | | | | |



| 4. Supplerende tekst ⁷⁾ |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |

| | |
|-----------------|--|
| Dato 28/1-09 | Rekvirentens underskrift <i>N-M +</i> |
|-----------------|--|


PORSGRUNN KOMMUNE
 GeoData

 Dato: 23.02.2009
 Referanse: 09/477-2
 Arkiv: GBNR 200/1144
 Saksbehandler: Are Wiersdalen

 PBBL
 Postboks 44

3901 PORSGRUNN

**SEKSJONERING VEDTAK - GNR. 200, BNR. 1144, JERNBANEGATA - HOLENGÅRDEN
 BEGJÆRING OM SEKSJONERING**

| BEHANDLENDE ORGAN | VEDTAKSDATO | SAK NR |
|-----------------------|--------------------------|--------|
| Administrativt vedtak | 23.02.2009 | 86/09 |
| Arkiv: GBNR 200/1144 | Saksbeh.: Are Wiersdalen | |

Vedtak:

- I medhold av eierseksjonsloven (esl) § 9 gis tillatelse til å seksjonere gnr./bnr. 200/1144 i 10 seksjoner, 9 boligseksjoner og en næringsseksjon, i henhold til begjæring mottatt 16.02.2009. Seksjon nr. 5, 6, 7, 8, 9 og 10 får tilleggsareal som gjelder bygning.

Med hilsen


 Anne Borchgrevenik Alu
 Virksomhetsleder

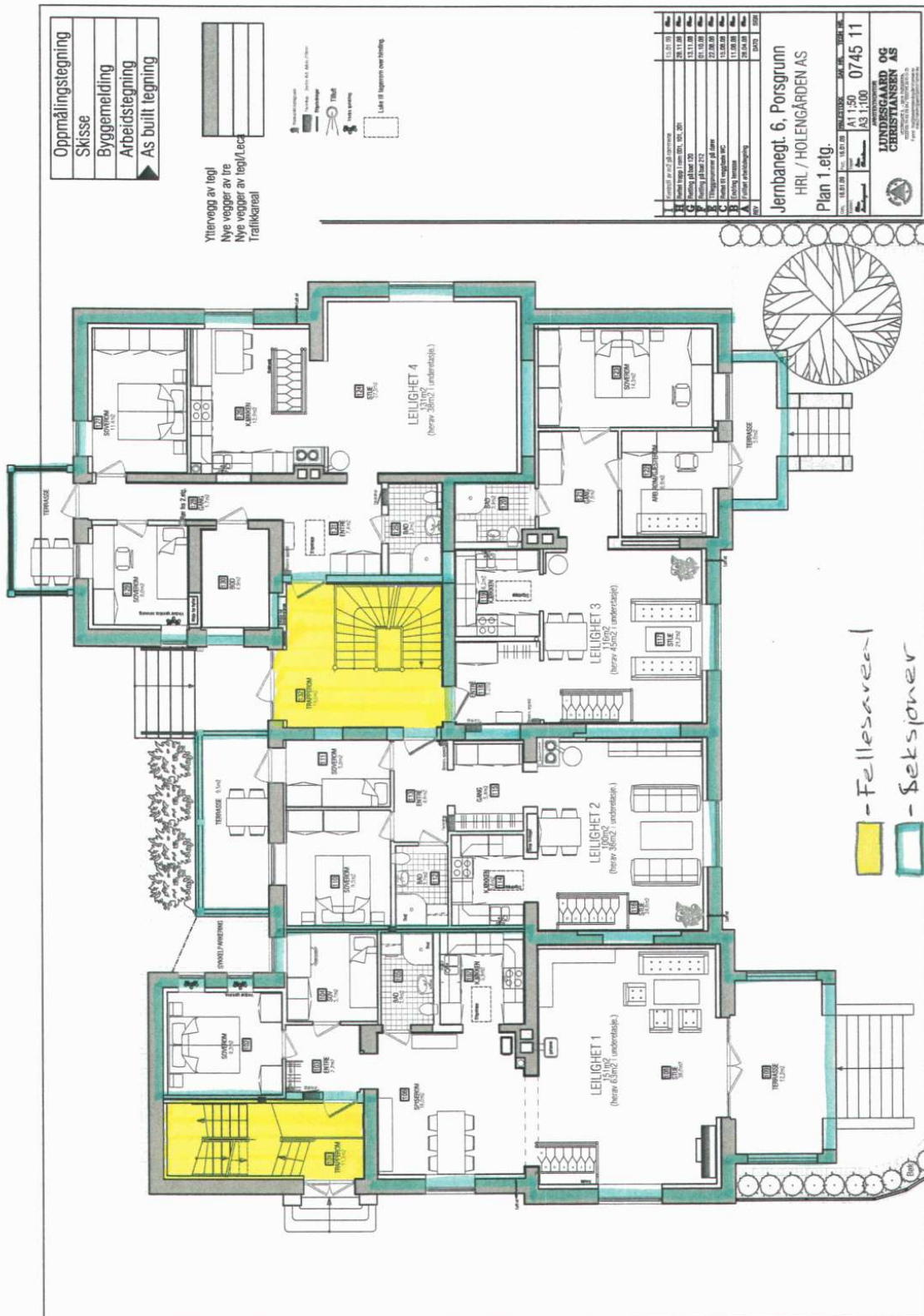

 Are Wiersdalen
 Saksbehandler

 POSTADRESSE
 Postboks 128
 3901 PORSGRUNN

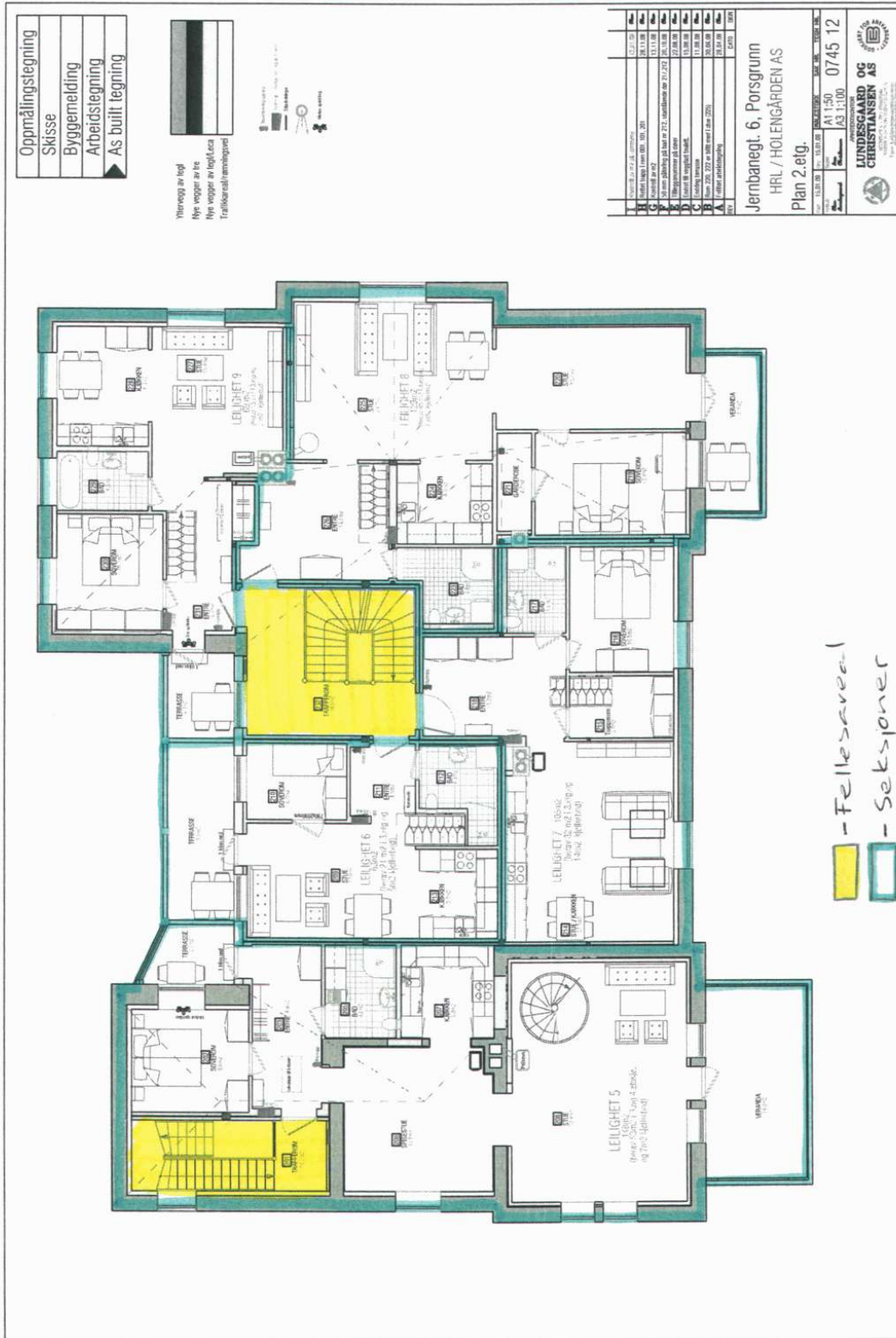
 BESØKSADRESSE: Rådhusgata 7
 E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no
 Internett-adresse: <http://www.porsgrunn.kommune.no/>

 TELEFAKS 35 55 69 82
 TELEFON 35 54 74 12

2



3



Begjæring om **oppdeling i eierseksjoner** **resekjonering**

| | |
|--|------------------------------|
| Rekvirentens navn Artemis AS | Plass for tinglysingsstempel |
| Adresse Kvernevikstemma 90 | |
| Postnr. Poststed 5114 Tertnes | |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 977,554,977 | |

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen | | | | | |
|---------------|----------------|------|------|----------|------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
| 0805 | Porsgrunn | 200 | 4101 | | |

| 2. Hjemmelshaver(e) | | |
|-------------------------------------|------------|-----------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
| 977554977 | Artemis AS | 1/1 |

| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------|---------------|-----------------|--------------|---------|---------------|-----------------|--------|---------|---------------|-----------------|-----------|---------|---------------|-----------------|--------|---------|---------------|-----------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| S.-nr. | For-mål | Brek (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brek (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brek (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brek (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brek (teller) | Til-leggs-areal |
| | 4) | 5) | 6) | | 4) | 5) | 6) | | 4) | 5) | 6) | | 4) | 5) | 6) | | 4) | 5) | 6) |
| 1 | N | 1 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | N | 1 | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | N | 1 | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | N | 1 | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| | | | | Sum tellere: | | | | 4 | | | | = nevner: | | | | 4 | | | |

| 4. Supplerende tekst 7) |
|--|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |

| | |
|------------------|---|
| Dato 06.07.11 | Utstederens underskrift Fol Artemis AS for Johannes |
|------------------|---|

Nabolagsprofil

Jernbanegata 6 - Nabolaget Porsgrunn sentrum øst - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|------------------------------|----------|
| 🚆 Porsgrunn stasjon | 3 min 🚶 |
| Linje RE11, RX11, R55 | 0.2 km |
| 🚆 Porsgrunn Kammerherreløkka | 3 min 🚶 |
| Totalt 13 ulike linjer | 0.2 km |
| ✈️ Sandefjord lufthavn Torp | 37 min 🚗 |

Skoler

| | |
|---|----------|
| Myrene skole (1-7 kl.) | 13 min 🚶 |
| 236 elever, 20 klasser | 1.1 km |
| Vestsiden skole (1-10 kl.) | 22 min 🚶 |
| 434 elever, 25 klasser | 1.9 km |
| Borge skole (1-10 kl.) | 5 min 🚶 |
| 302 elever, 28 klasser | 2 km |
| Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) | 8 min 🚶 |
| 348 elever, 19 klasser | 0.6 km |
| Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10...11 min 🚶 | |
| 93 elever, 6 klasser | 0.9 km |
| Porsgrunn videregående skole | 10 min 🚶 |
| 1100 elever | 0.9 km |
| Porsgrunn videregående skole Sør | 17 min 🚶 |
| 450 elever, 32 klasser | 1.5 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|--------------------|---------|
| 🚗 Kammerherreløkka | 2 min 🚶 |
| 🚗 Extra Porsgrunn | 3 min 🚶 |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

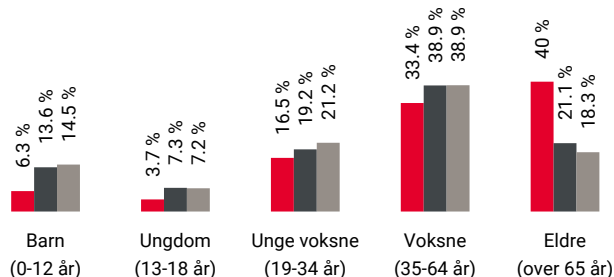
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| 🔴 Porsgrunn sentrum øst | 1 371 | 887 |
| 🟡 Porsgrunn/Skien | 92 648 | 45 081 |
| 🟢 Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|------------------------------|----------|
| Radehuset barnehage (1-5 år) | 14 min 🚶 |
| 26 barn | 1.2 km |
| Hovenga barnehage (1-5 år) | 14 min 🚶 |
| 44 barn | 1.3 km |
| Maristien barnehage (1-6 år) | 16 min 🚶 |
| 127 barn | 1.3 km |

Dagligvare

| | |
|----------------------|---------|
| Coop Extra Porsgrunn | 3 min 🚶 |
| PostNord | 0.2 km |
| Kiwi Beha | 7 min 🚶 |
| PostNord | 0.5 km |



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 77/100



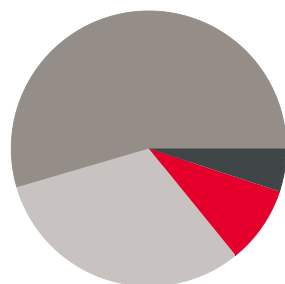
Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

Sport

| | | |
|---------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Øst siden skole | 4 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.4 km | |
| ⚽ Kjølnes idrettspark | 7 min | 🚶 |
| Ballspill, fotball, friidrett, tennis | 0.6 km | |
| 🚲 SATS Express Porsgrunn | 3 min | 🚶 |
| 🚲 Sats Ekspress Porsgrunn | 3 min | 🚶 |

Boligmasse



- 9% enebolig
- 5% rekkehus
- 54% blokk
- 31% annet

«Et flott sted nær alt jeg verdsetter, og langt nok fra ting jeg misliker.»

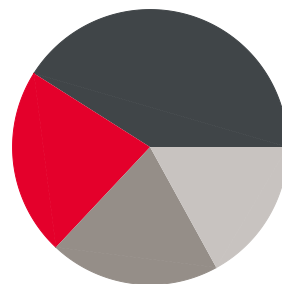
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|-------------------------|-------|---|
| 📦 Hammondgården | 6 min | 🚶 |
| 📦 Vitusapotek Porsgrunn | 5 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

59%

- 🇳🇴 Porsgrunn sentrum øst
- 🇳🇴 Porsgrunn/Skien
- 🇳🇴 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 38% | 54% |
| Separert | 16% | 9% |
| Enke/Enkemann | 13% | 4% |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



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 | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Jernbanegata 6
3916 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 401 91 919
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre