



Velkommen til

Gråsteinvegen 22
3931 Porsgrunn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gråsteinvegen 22
3931 Porsgrunn

Enebolig oppgradert i 2025–2026 | Godkjent hybel og leilighetsdel m/høye inntekter | Carport m/ elbillader og bod

Velkommen til Gråsteinvegen 22. Enebolig oppgradert i 2025–2026 med moderne farge- og materialvalg.
Boligen inneholder hovedbolig med tre soverom samt to godkjente utleiedeler i underetasjen. Fra stuen er det heve- og skyvedør med trelags glass og direkte utgang til hagen.
Boligen har gjennomgått en omfattende fornyelse både innvendig og utvendig.
Innvendig er alle overflater oppgradert med malte flater, pene gulv og flislagte baderom med behagelig gulvvarme.
Carport på ca. 28 m² med tilhørende bod på ca. 8 m².
Tre nye, separate elektriske anlegg samt installert elbillader.
Drenert og grunnmur utvendig isolert med 10 cm isolasjon i 2026. Delvis overbygget terrasse på ca. 36 m² oppført i 2026.
Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 000 000
Omkostninger*	kr	226 090
Totalpris inkl. omk.	kr	9 226 090
BRA/BRA-I		243/235 m²
Ant. sov.		6
Tomteareal		ca. 806 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1979

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Jørgen E Thorkildsen
Eiendomsmegler / MNEF

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**9 000 000**
Omkostninger*	kr	**226 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**9 226 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 225 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 226 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 21 408 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, renovasjon, feiing og branntilsyn. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 52, bnr. 209 i Porsgrunn kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 235 m2
BRA-e: 8 m2
BRA total: 243 m2

1. etasje
BRA-i: 120 m2.
BRA-e: 8 m2.
TBA: 36 m2.

Underetasje
BRA-i: 115 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
I tillegg til bolig er det oppført carport på ca. 28 m2 men tilhørende bod på ca. 8 m2.

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

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte

tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
6

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i carport, samt på gruslagt gårdsplass på egen tomt.
Det er installert ladeboks til el-bil.

Tomt
Tomteareal er 806 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Eiendommen ligger i noe skrånende terreng og har meget ryddige uteområder som er pent opparbeidet med beplantning, hekk og gruslagt gårdsplass. Uteområdet er videre opparbeidet med forstøtningsmurer i naturstein og murte blokker, samt utvendige trapper.

Med adkomst fra stue/kjøkken i hovedboligen er det en usjenert terrasse- og hagedel mot sydvest med gode solforhold. Store deler av terrassen har takoverbygg, og det er en romslig hagedel med god plass til lek og aktiviterer for hele familien. Det er også en liten hageflekk i forkant av boligen som er innrammet med hekkbeplantning.

Gårdsplassen er av god størrelse, med tilliggende dobbel carport med bod oppført i 2026.

På hver kortside i underetasjen er det separat adkomst til de to godkjente boenhetene.

Tomten er mot gateplan oppført / opparbeidet utenfor eiendommens tomtegrenser og over på kommunal grunn. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette fra offentlige myndigheter. Kjøper må likevel påregne at det kan komme krav eller pålegg om fjerning, tilbakestillelse e.l. og overtar alt ansvar og risiko for dette. Se vedlagte kart.

Byggeår
Ca. 1979

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, bad, gang, tre soverom, stue/kjøkken og vaskerom.
1. etasje BRA-e: Bod på 8 m².
Underetasje BRA-i: Hybel med bad, soverom, stue/kjøkken. Leilighet med stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Delvis overbygget terrasse på 36 m² med utgang fra stue/kjøkken på hovedplan.
Carport på ca. 28 m² med tilhørende bod på ca. 8 m².

Standard
Enebolig over to plan oppført i 1979, som i perioden 2025–2026 har gjennomgått en omfattende fornyelse både innvendig og utvendig. Boligen har blant annet fått nytt tak, etterisolerte fasader med ny trekledning, nye trevinduer med 3-lags glass, ny drenering samt balansert ventilasjon og oppgraderte elektriske anlegg. Videre er alle overflater og alle rom oppusset med gjennomgående god standard. Flotte kjøkken og baderom i alle boenheter. Planløsningen rommer en lys hovedetasje med stue og kjøkken i åpen løsning samt en underetasje som er godkjent bruksendret til oppholdsrom og tilrettelagt med hybeldel og leilighetsdel. Dokumentasjon for våtrom foreligger.

Entré:
Inngangspartiet leder inn til en lys entré belagt med store, grå fliser på gulvet. Rommet har malte, slette veggflater og gir adkomst videre inn til boligens oppholdsrom og trappeløp.

Stue:
Stuen har laminatgulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkenet. En dobbel heve- og skyvedør i treverk med 3-lags glass åpner direkte ut mot den delvis overbygde terrassen og hagen.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 2026 ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med glatte fronter i mørk utførelse og benkeplate i kompositt med integrert oppvaskkum. Innredningen er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekksviften er integrert i kjøkkenbenken med avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Et smart og moderne kjøkken med gode arbeidsflater.

Terrasse:
Fra stuen er det direkte utgang til en delvis overbygget terrasse på bakkeplan utført med terrassebord i tre. Uteplassen har god plass til utemøbler og har trappefri forbindelse til den omkringliggende gressplenen.

Bad:
Badet fra 2026 er kledd med store keramiske fliser på vegger og gulv, og har gulvvarme samt fall mot sluk. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, slukrenne i dusjnisjen, vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant og et rundt speil med belysning. Ventilasjonen ivaretas av balansert boligventilasjon og luftespalte i døren.

Vaskerom:
Vaskerommet fra 2026 har keramiske fliser med gulvvarme på gulv, fliser på vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Avtrekk skjer via balansert boligventilasjon.

Tre soverom:
Hovedetasjen har tre soverom med laminat på gulv og malte, slette vegger. Rommene har vinduer med 3-lags glass og god plass til seng og oppbevaringsmøbler.

Stue - hybeldel:
Stuen i hybeldelen har laminatgulv, malte vegger og vinduer som slipper inn naturlig lys. Rommet har plass til sittegruppe og spiseplass i åpen forbindelse med kjøkkenet.

Kjøkken - hybeldel:
Kjøkkenet fra 2026 er innredet med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt

med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, komfyrvakt og benkebereder, samt ventilator over koketoppen med avtrekk ut gjennom vegg.

Bad - hybeldel:
Badet fra 2026 har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme og fall mot sluk. Rommet er utstyrt med servantinnredning, gulvstående toalett, dusjnisje, opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

Soverom - hybeldel:
Soverommet i hybeldelen har laminatgulv, malte vegger og vindu som gir dagslys.

Stue - leilighetsdel:
Stuen i leilighetsdelen har laminatgulv og malte overflater, med plass til sittegruppe og spisebord i åpen løsning mot kjøkkenet.

Kjøkken - leilighetsdel:
Kjøkkenet fra 2026 har glatte fronter og benkeplate i kompositt med oppvaskkum i kompositt. Innredningen inneholder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap, samt veggmontert ventilator over koketoppen med avtrekk ut.

Bad - leilighetsdel:
Badet fra 2026 er utført med flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme og fall mot sluk. Rommet inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

To soverom - leilighetsdel:
Leilighetsdelen har to soverom, begge med laminat på gulv og malte, slette vegger.

Overflater:
Gulv: Laminat i stuer, kjøkken og soverom. Store fliser i entréer. Keramiske fliser på bad og vaskerom.
Vegger: Malte, glatte overflater. Fliser på bad og vaskerom.
Himling: Malte, glatte overflater og malte plater på bad.

Lagring:
Bod på ca. 8 m² tilknyttet carporten.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendige trapper: Trappen mangler håndløper på begge sider.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Gråsteinvegen 22 ligger fint til i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Hovet, ca. 6 km. fra Porsgrunn sentrum.
I nærområdet ligger International School Telemark (IST) og Hovettunet barnehage. Nær nye Tveten barne- og ungdomsskole. I gangavstand fra boligen, langs Malmvegen, er det også gode bussforbindelser med hyppige avganger i retning Porsgrunn og Skien, samt i retning Skjelsvik. Nærbutikker er Kiwi Stridsklev, REMA 1000 ved Brynsblomster på Stridsklev og Meny Flåtten.

Det finnes for øvrig flere flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten, med blant annet populære Uræddløypa ((langrenn og gåturer) som slynger seg gjennom edelløvskog og kalkfuruskog rundt Hovet og Stridsklev. Mesteparten av den er opplyst.

Området har nærhet til Stridsklev, hvor det finnes dagligvareforretninger, barnehager og skole. På Stridsklev finnes det også kunstgressbane hvor Stridsklev IL holder til, svømmehall, legesenter og apotek. Kort vei er det også ned til flotte Eidangerfjorden, med idylliske Mule Varde badeplass (også 1,9 km) , Ørstveit- og Skjelsvikbukta. Nærheten også til Olavsberget (1,9 km, men kun 1 km til fjorden og båthavn på Nystrand)

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig hvor grunnmuren er oppført i murte blokker med ukjent fundamentering, og underetasjen har støpt gulv på grunn. Ytterveggene i hovedetasjen er kledd med stående trekledning, og underetasjen har pusset grunnmur mot terreng. Etasjeskilleren er utført med bjelkelag i tre. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og undertak av rupanel, og taket er tekket med betongtakstein og undertak av takpapp.

Carport med bod:
I tillegg til bolig er det oppført carport på ca. 28 m² med tilhørende bod på ca. 8 m².

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.11.1979, men ikke ferdigattest for opprinnelig bolig iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest datert 10.11.2026 for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, renovering og fasadeendring av eksisterende bolig samt oppføring av carport.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme på bad og vaskerom i 1. etasje, samt på bad tilknyttet hybel og bad tilknyttet leilighet i underetasjen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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

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

Deler av boligen kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Området er definert som område med høy risiko i NGU sin oversikt over radonaktsomhet.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Det gjøres oppmerksom på at det er et generelt krav om radonmåling for utleieboliger som ligger i 2. etasje eller lavere.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger innenfor felt K. Gjeldende plan er reguleringsplan Muleåsen (plan-ID 518), ikrafttrådt 01.12.1977. En mindre del av eiendommen på ca. 37 m² er regulert til offentlig trafikkområde.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (plan-ID 1406), ikrafttrådt 13.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Eiendommen inngår i bestemmelsesområde Bybåndet.

Det gjøres oppmerksom på at det pågår planarbeid for ny kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2024-2036 (plan-ID 1415), med status planlegging igangsatt.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 323 920 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 1 295 681 for 2024.

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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Andreas Grøstad
Lars Grøstad

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

4001/52/209:
12.01.1979 - Dokumentnr: 506 - Rettigheter iflg. skjøte
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen

Skjøtet inneholder blant annet følgende vilkår og bestemmelser:
- Skjæringer, fyllinger og ledninger: Kommunen har rett til å anlegge skjæringer og fyllinger inn på tomten i forbindelse med regulert gate. Eieren må finne seg i nødvendige ledningsarbeider og vedlikehold av ledninger til fordel for andre tomter.
- Når det gjelder kommunens forkjøpsrett som også er omtalt i skjøtet, så er denne slettet.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 9 000 000,-), kr 90 000,-
Innhenting av kommunal informasjon - Porsgrunn, kr 2 907,-
Markedspakke standard med BlikkFang - SoME pakke, kr 24 200,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Rabatt markedspakke egen fotograf, kr -5 000,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500,-
Totalt, kr 139 407,-

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

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

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

- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Rune Hogstad den 12.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

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

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Jørgen Thorkildsen
Eiendomsmegler
Telefon: 971 75 664
E-post: jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184
3701 SKIEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

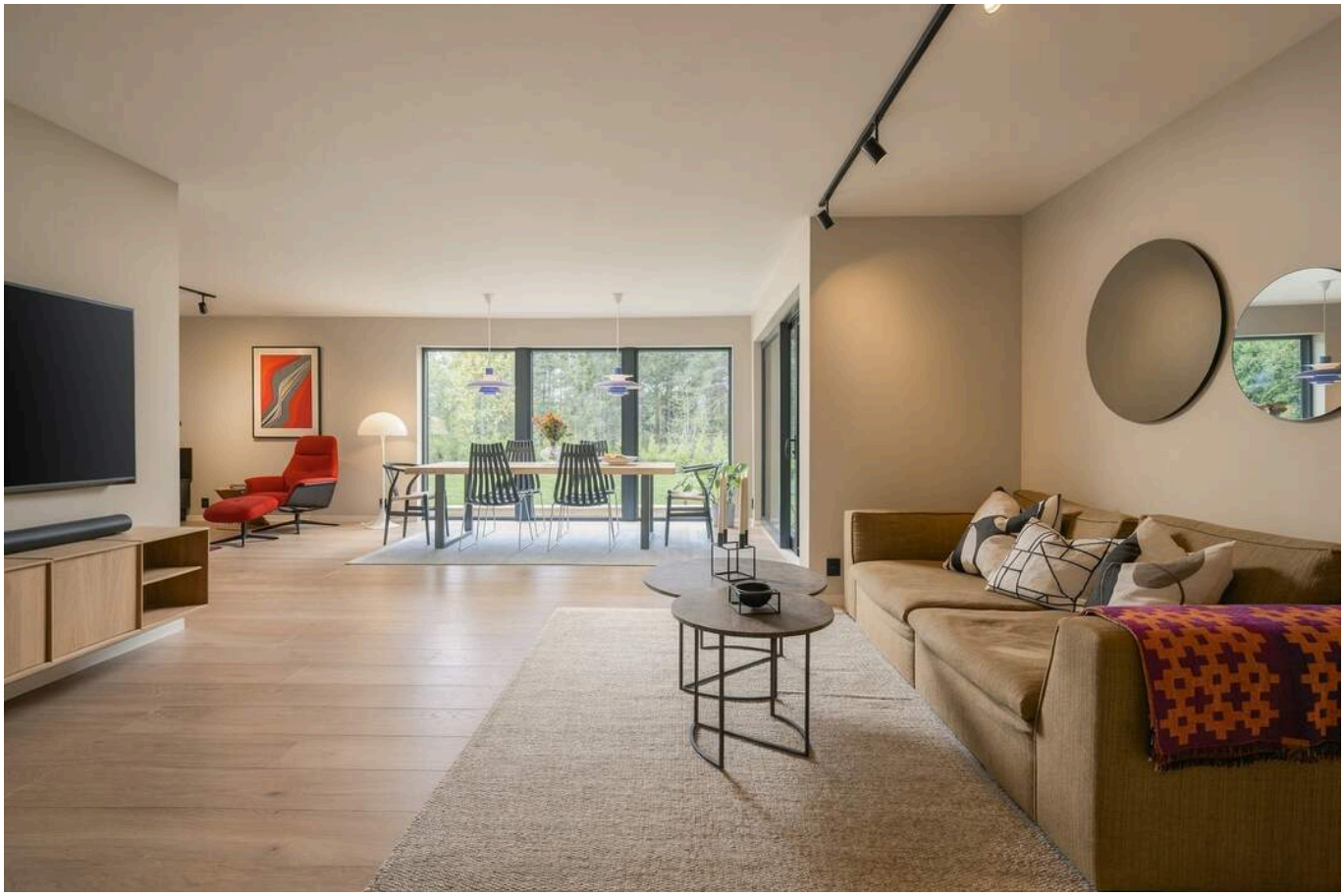
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder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

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

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

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

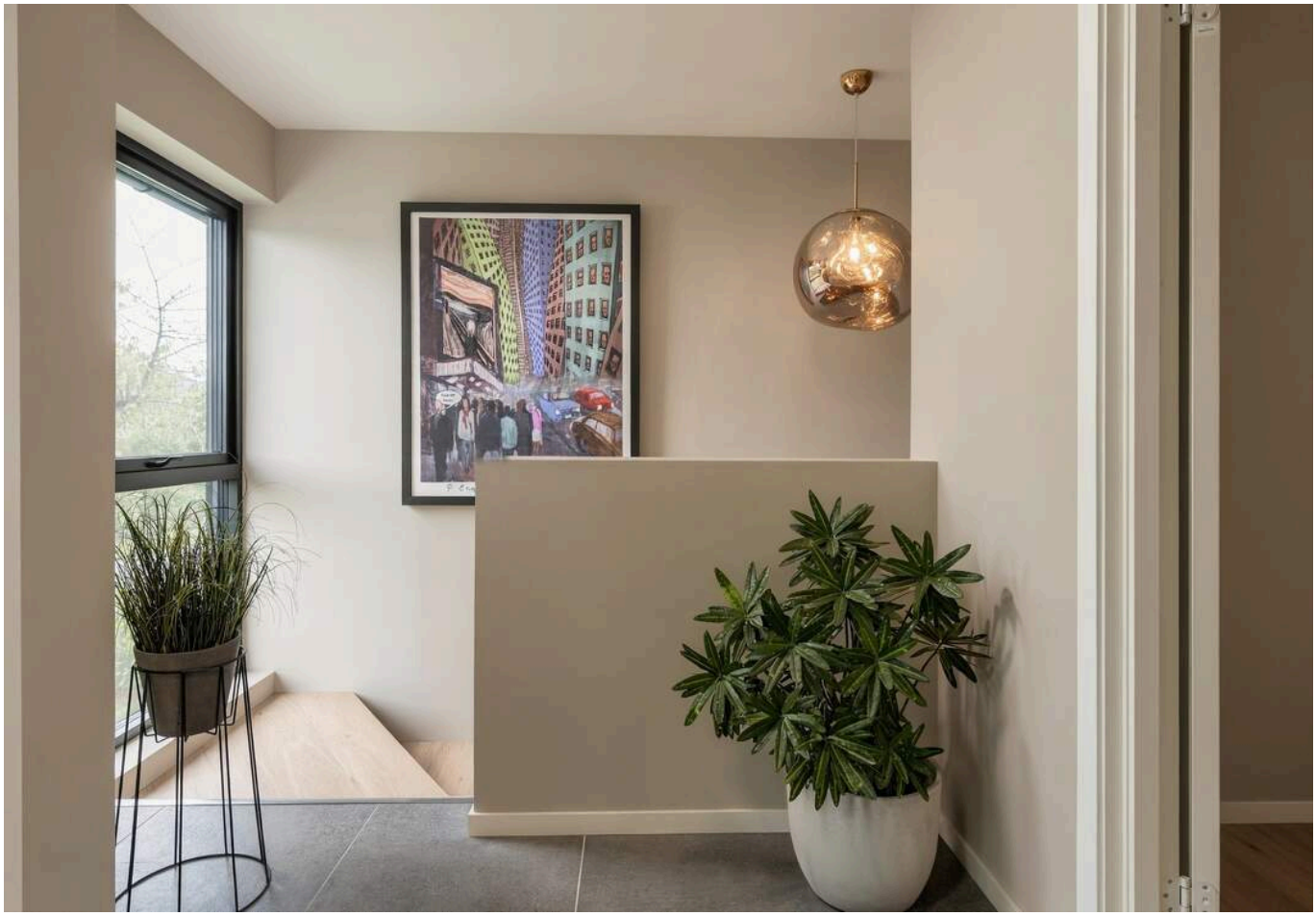
Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

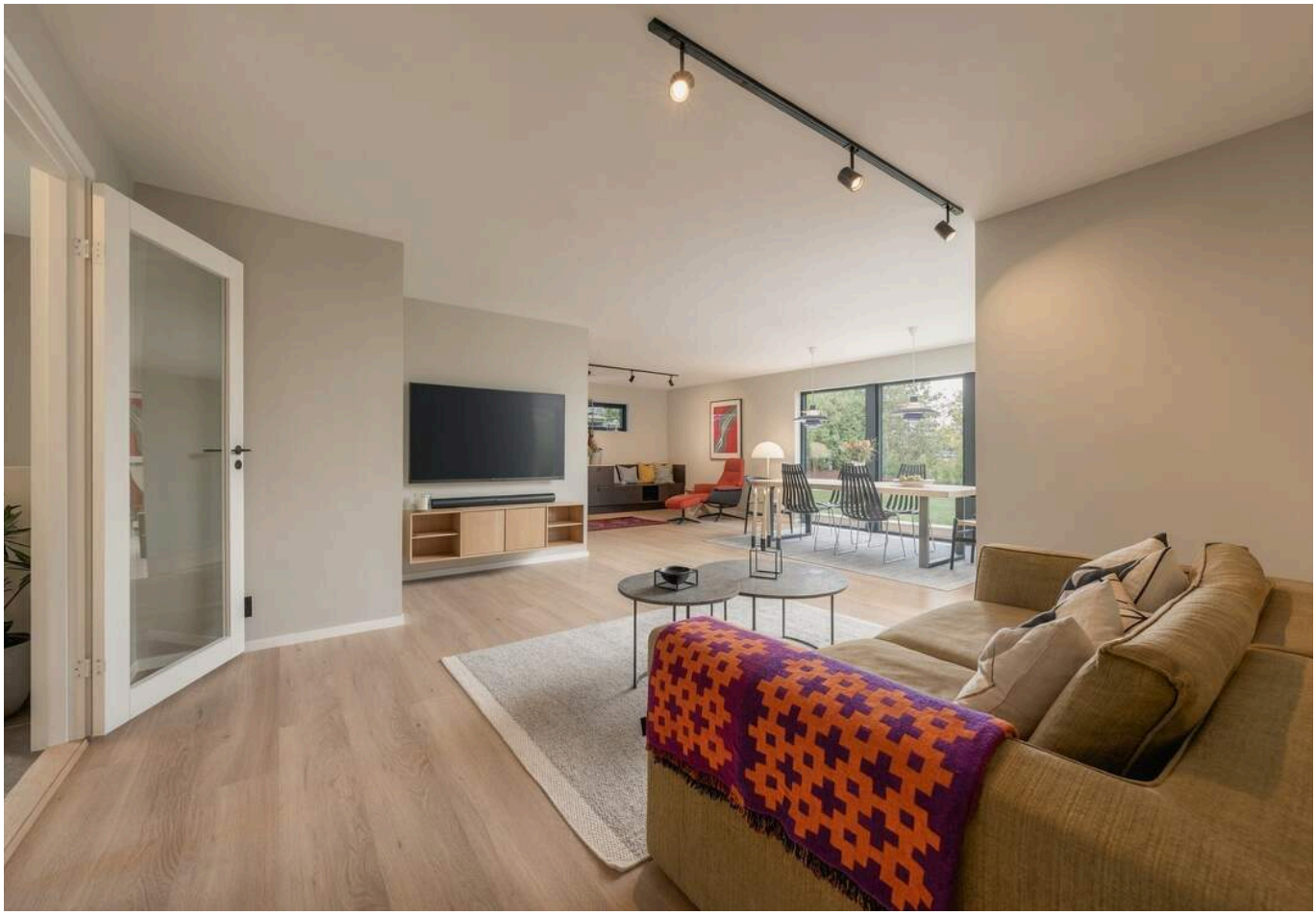


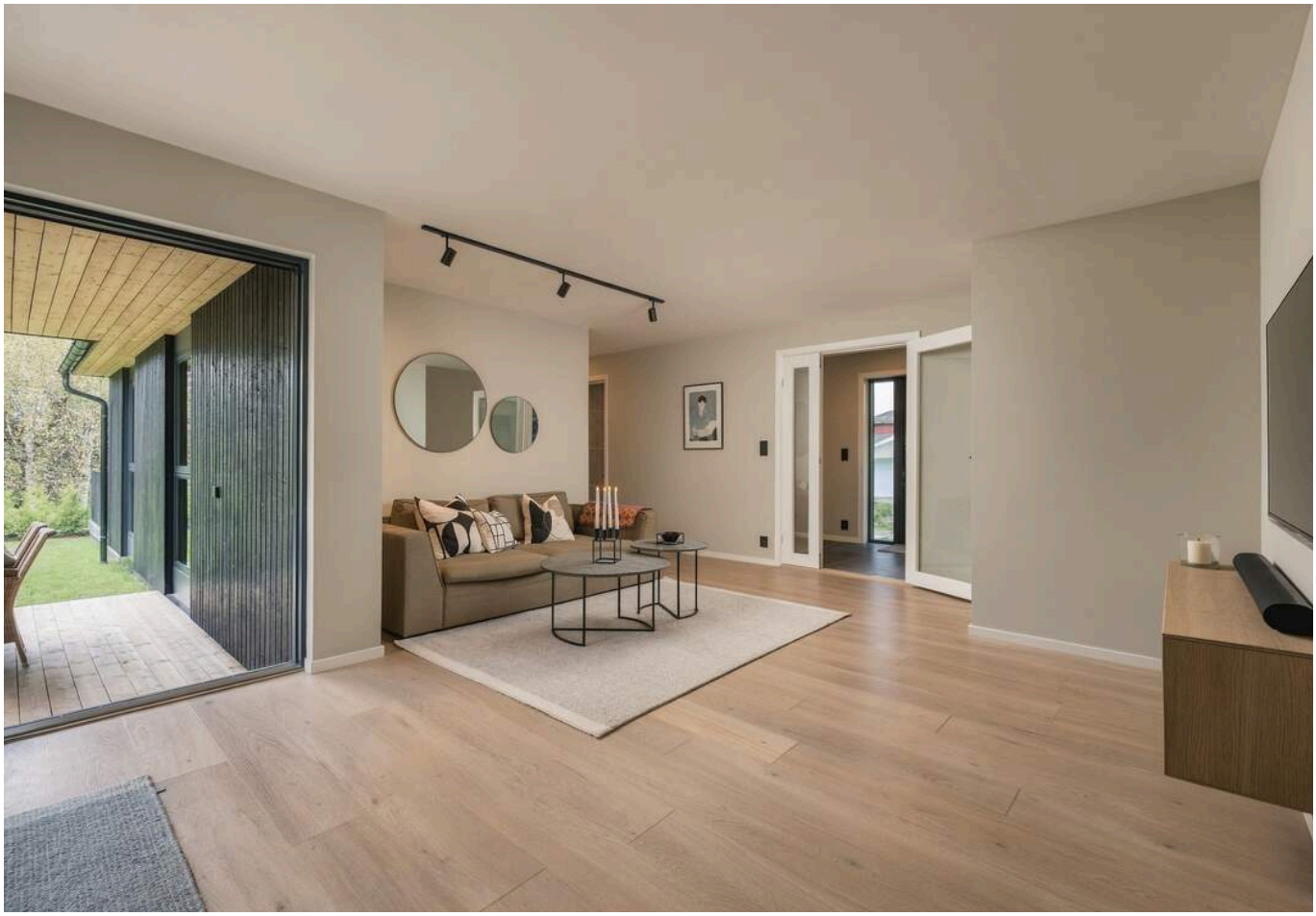


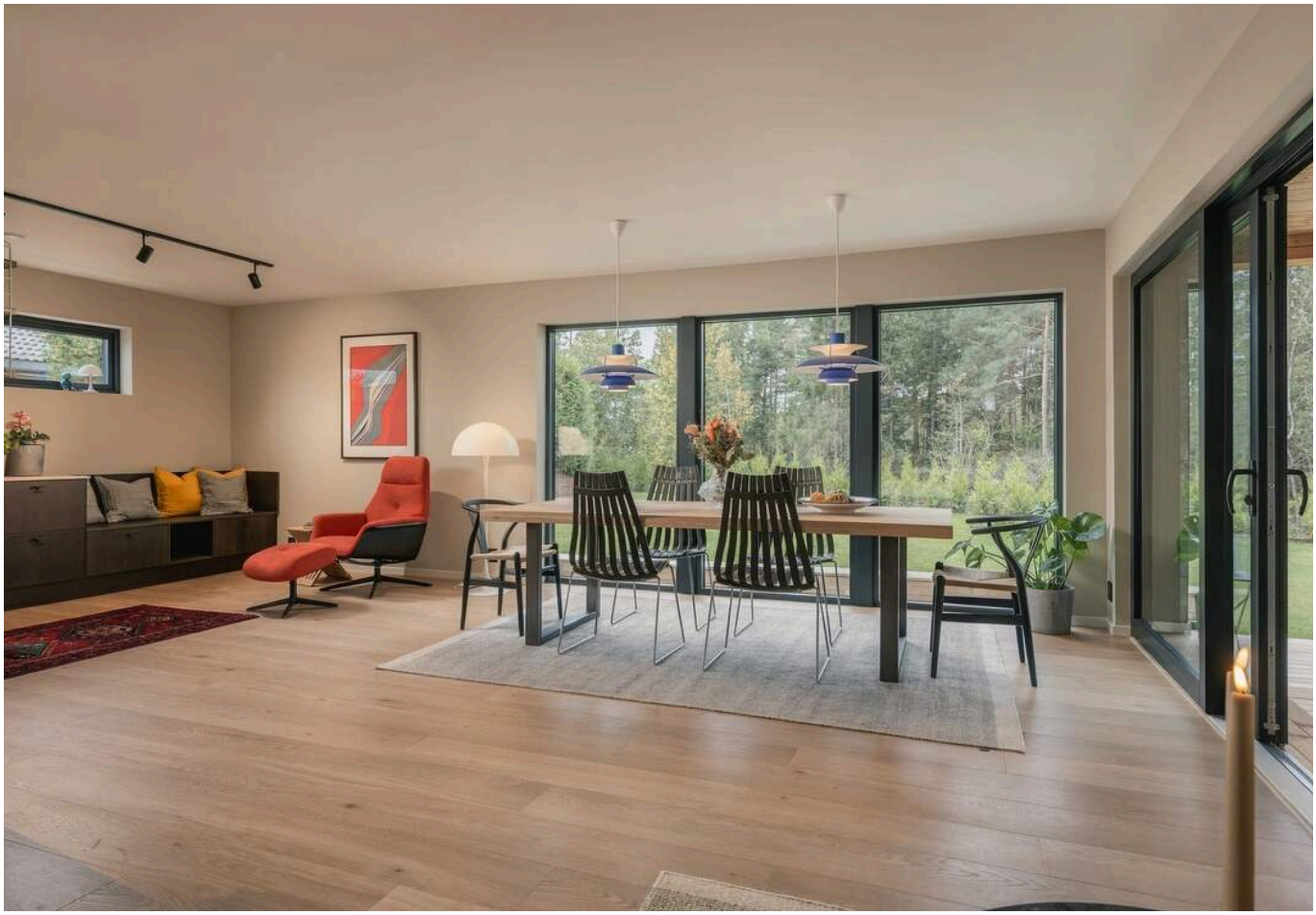
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



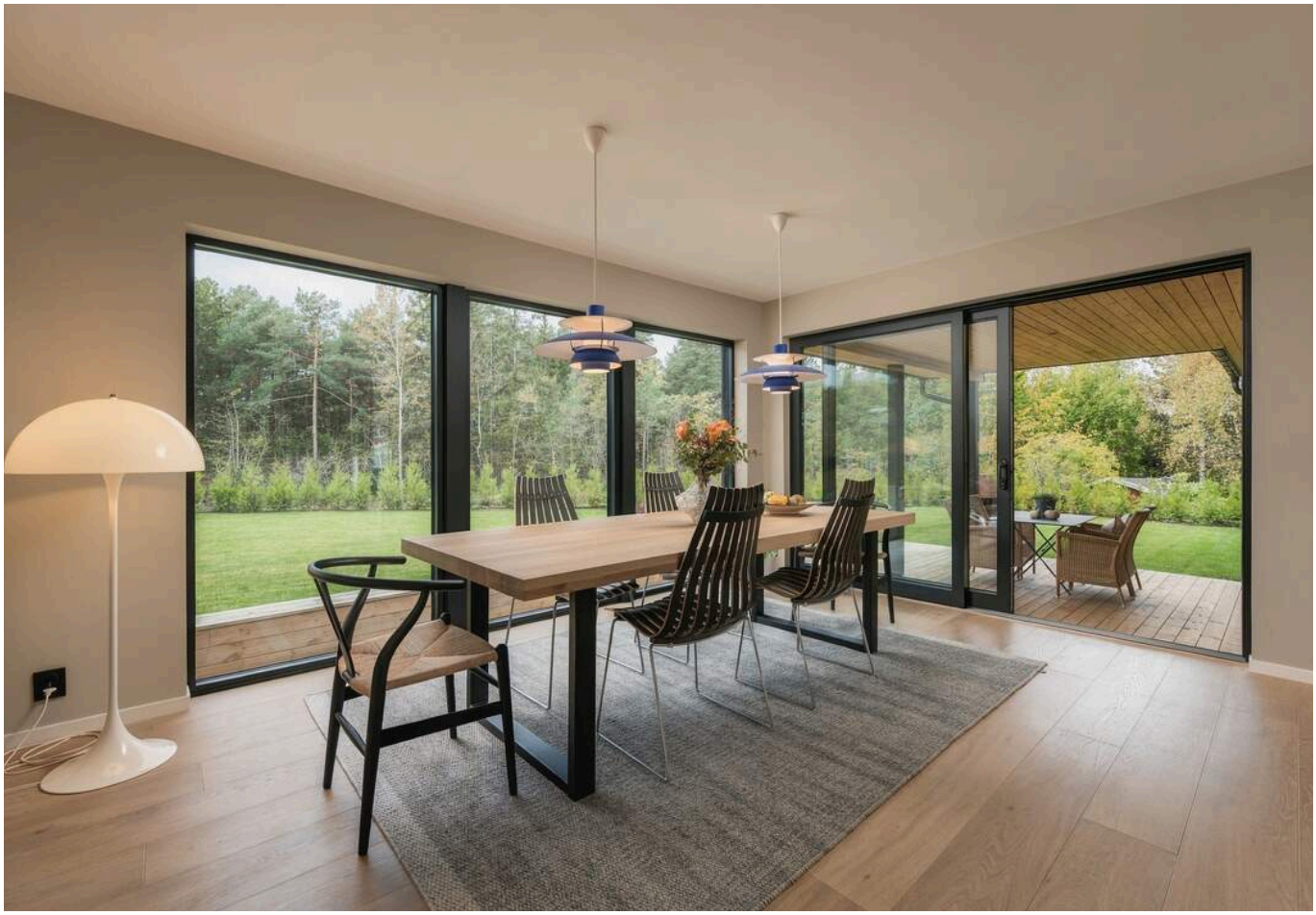


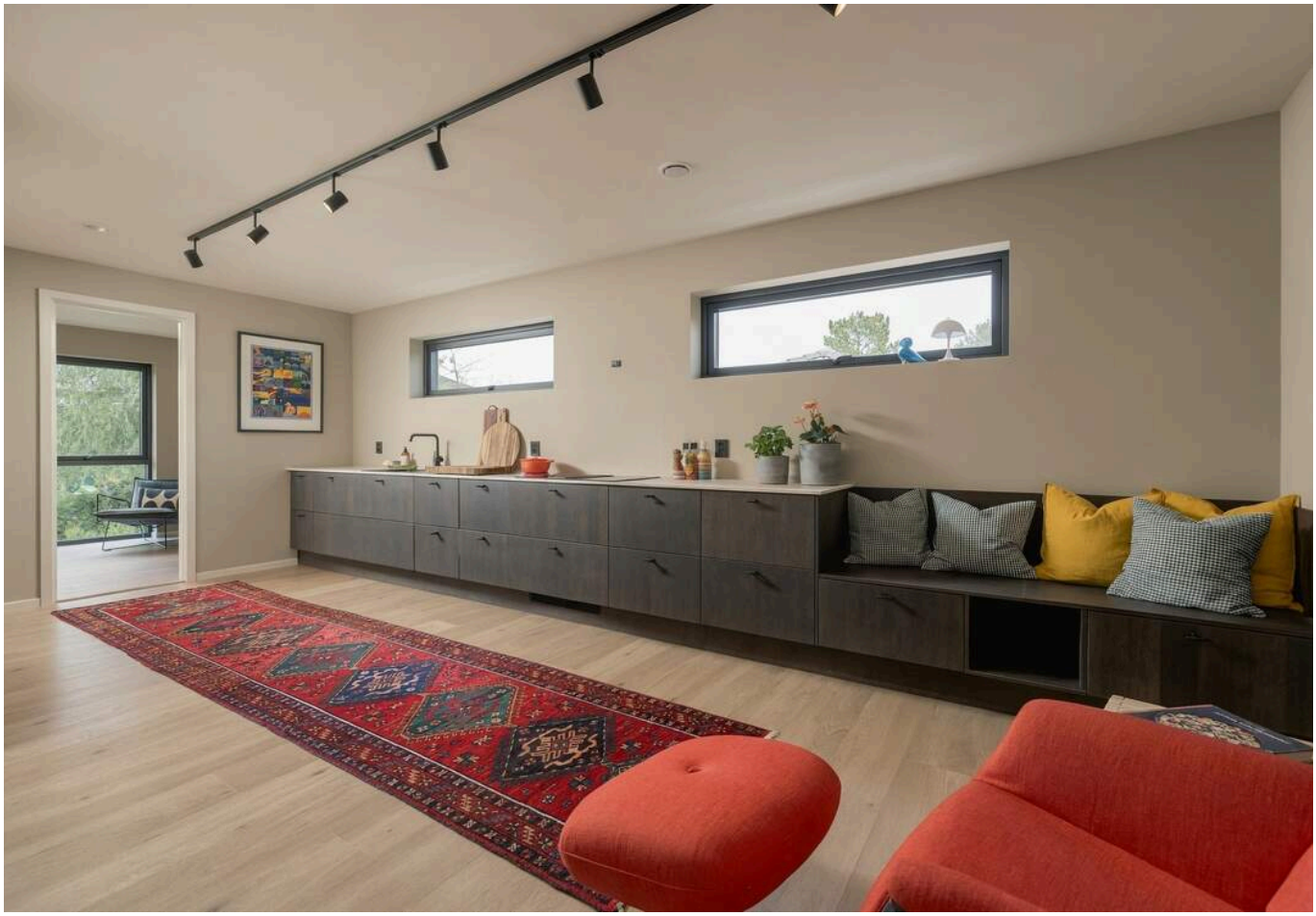


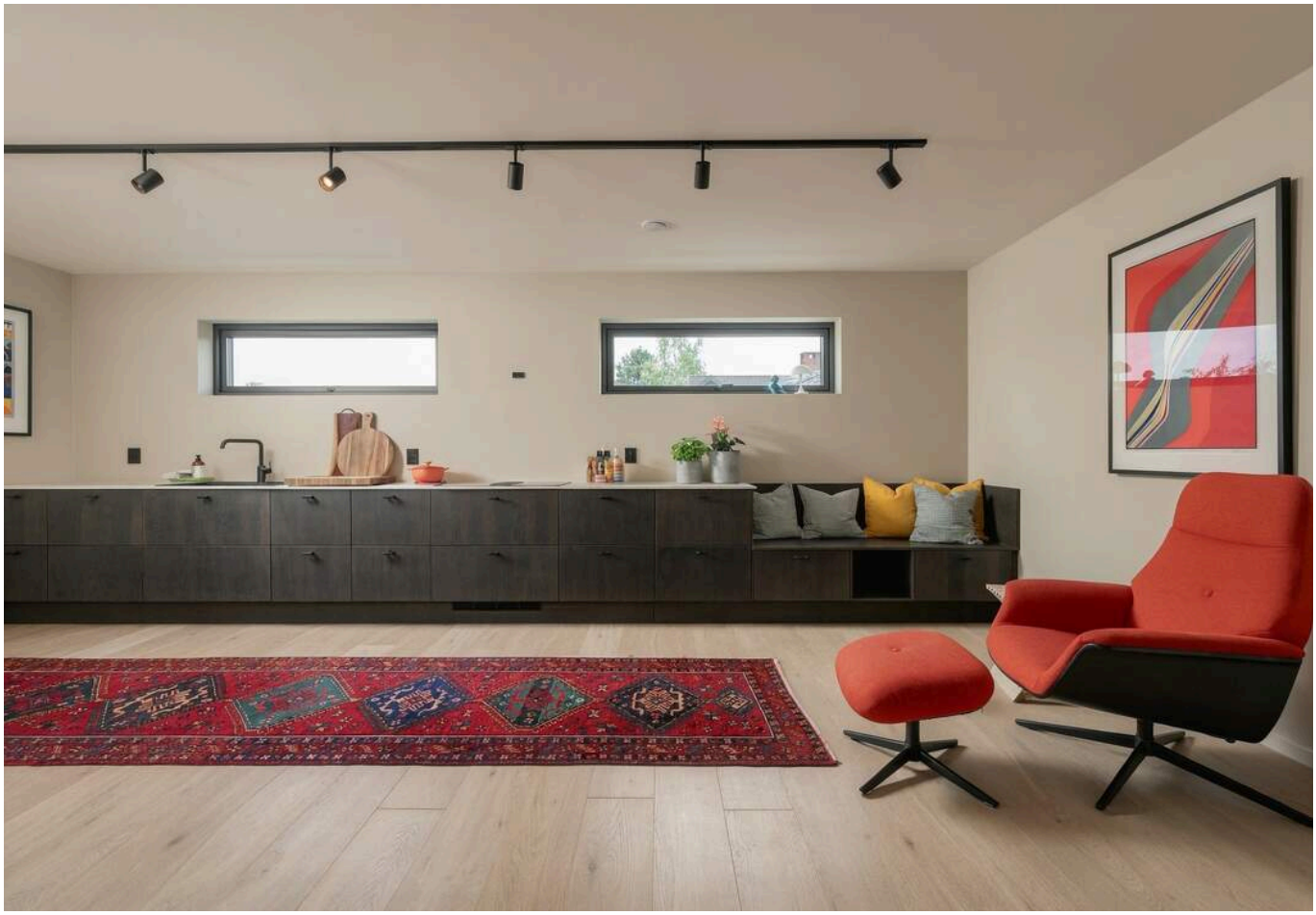


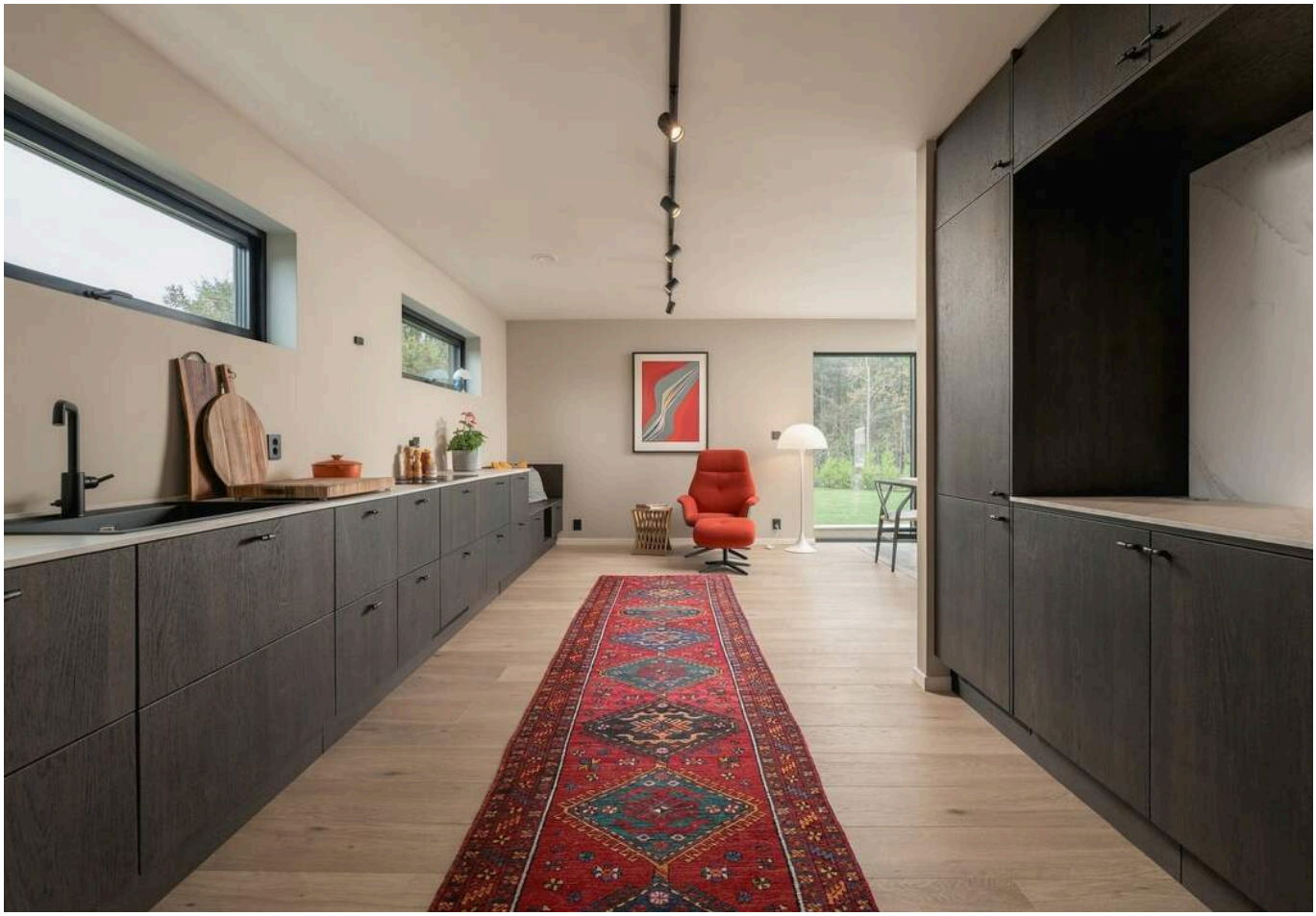








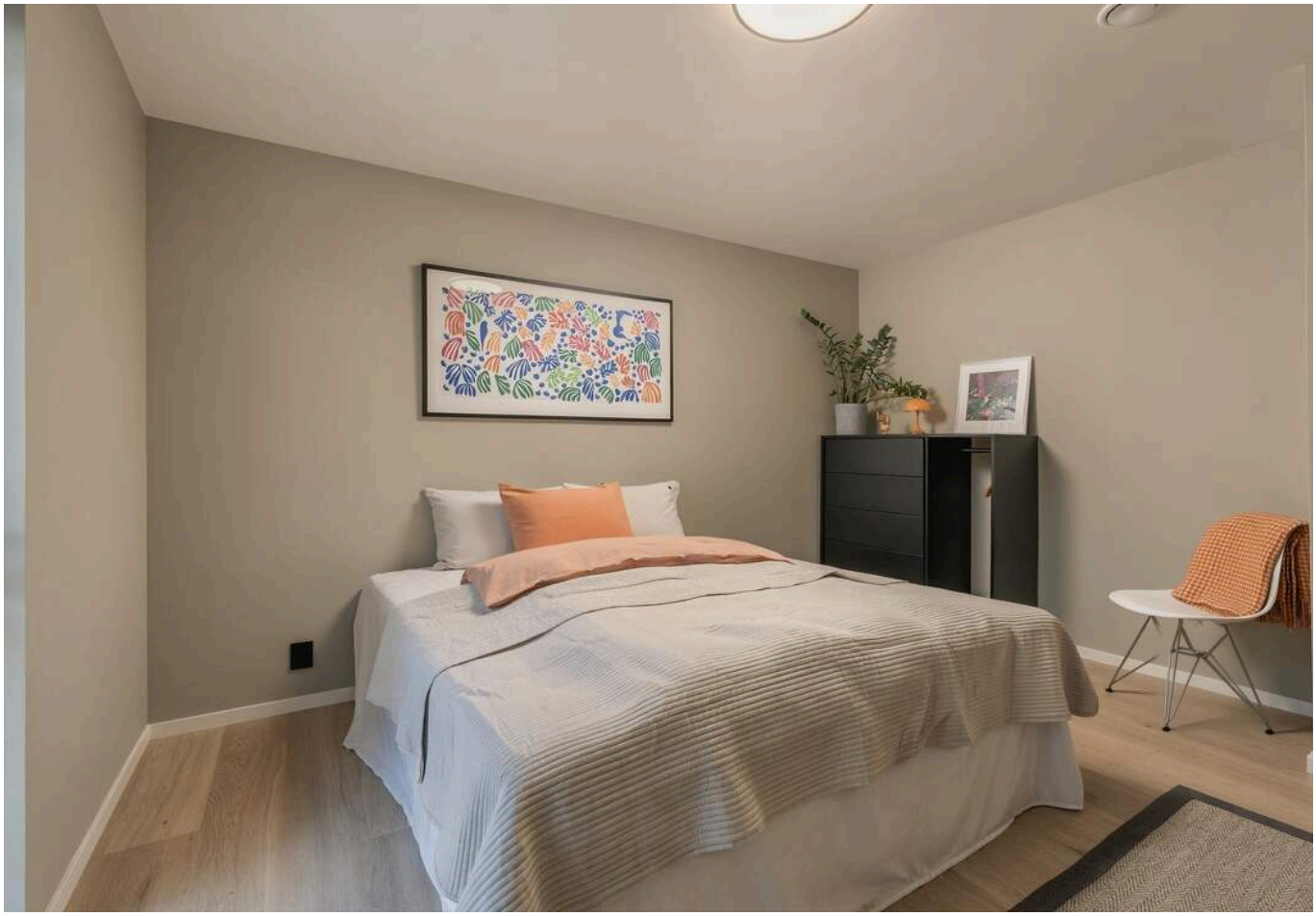


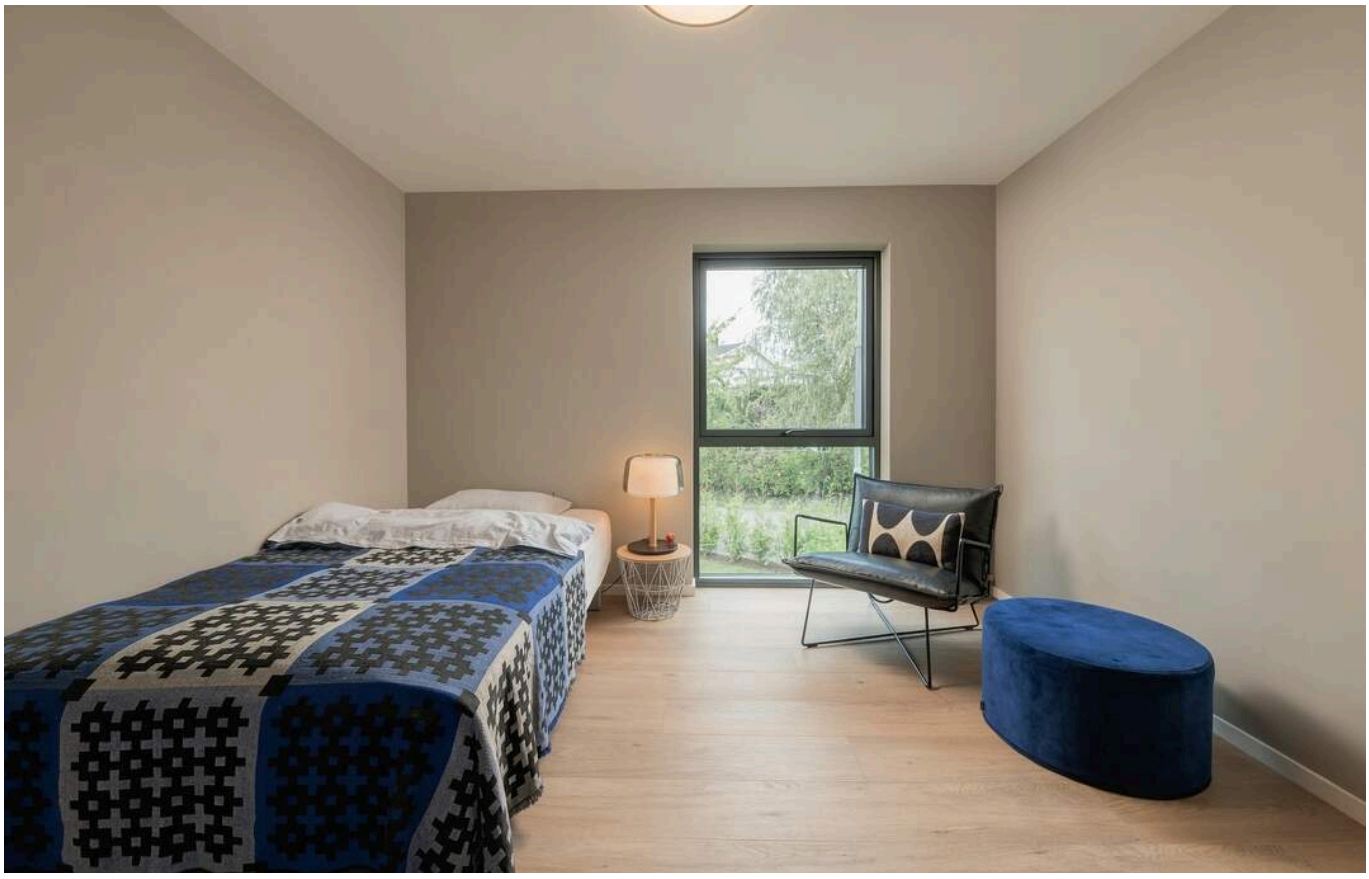


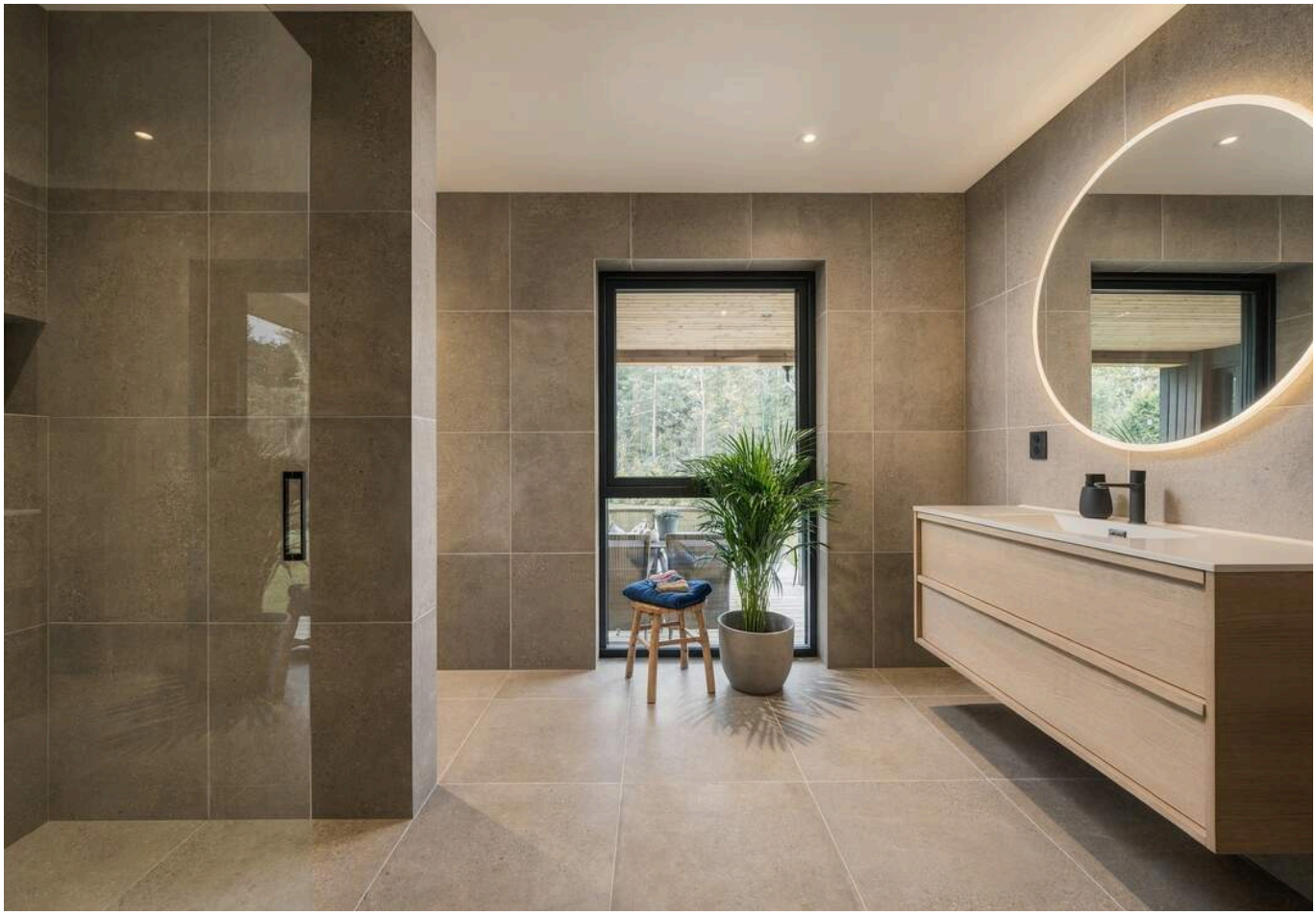


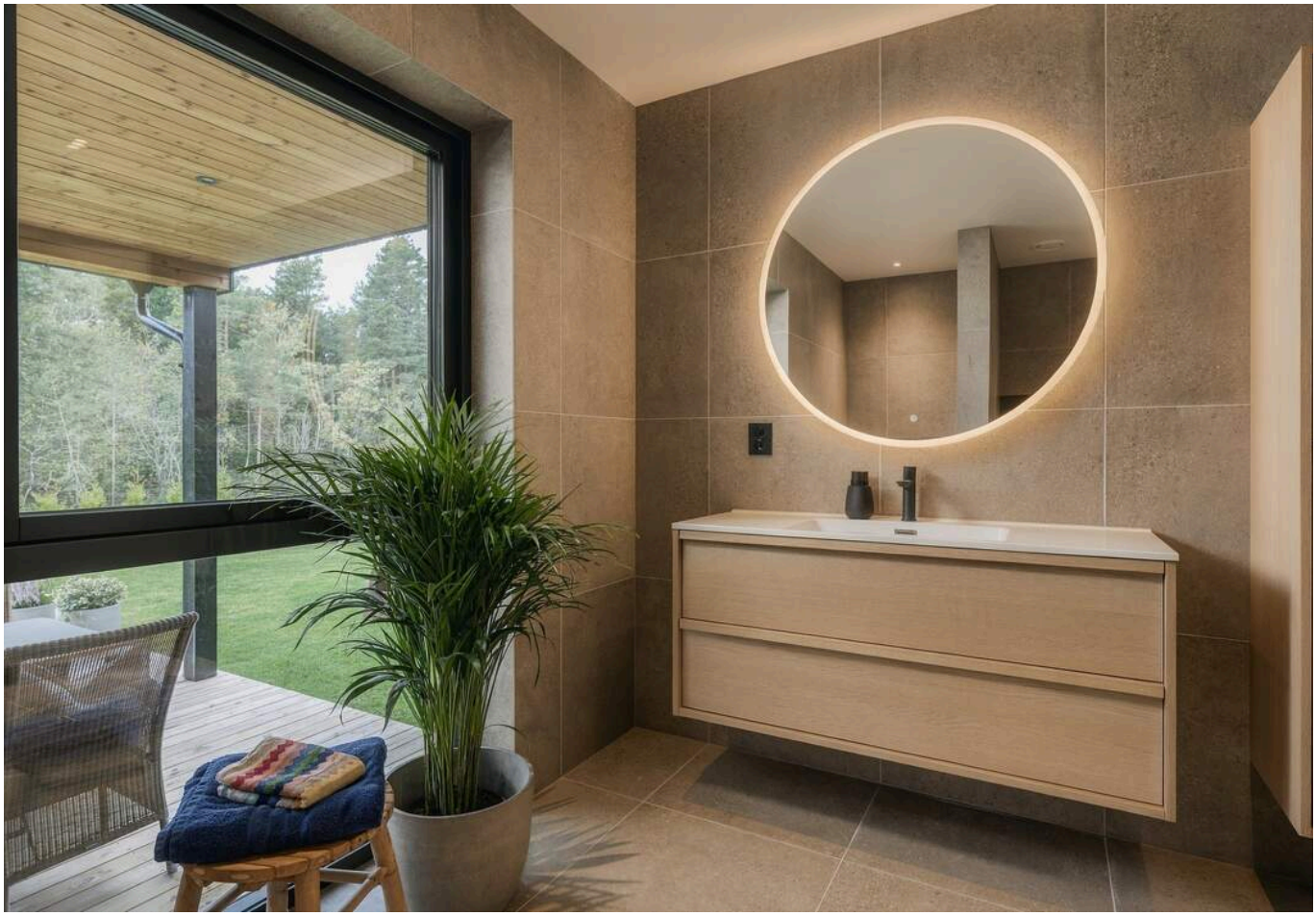


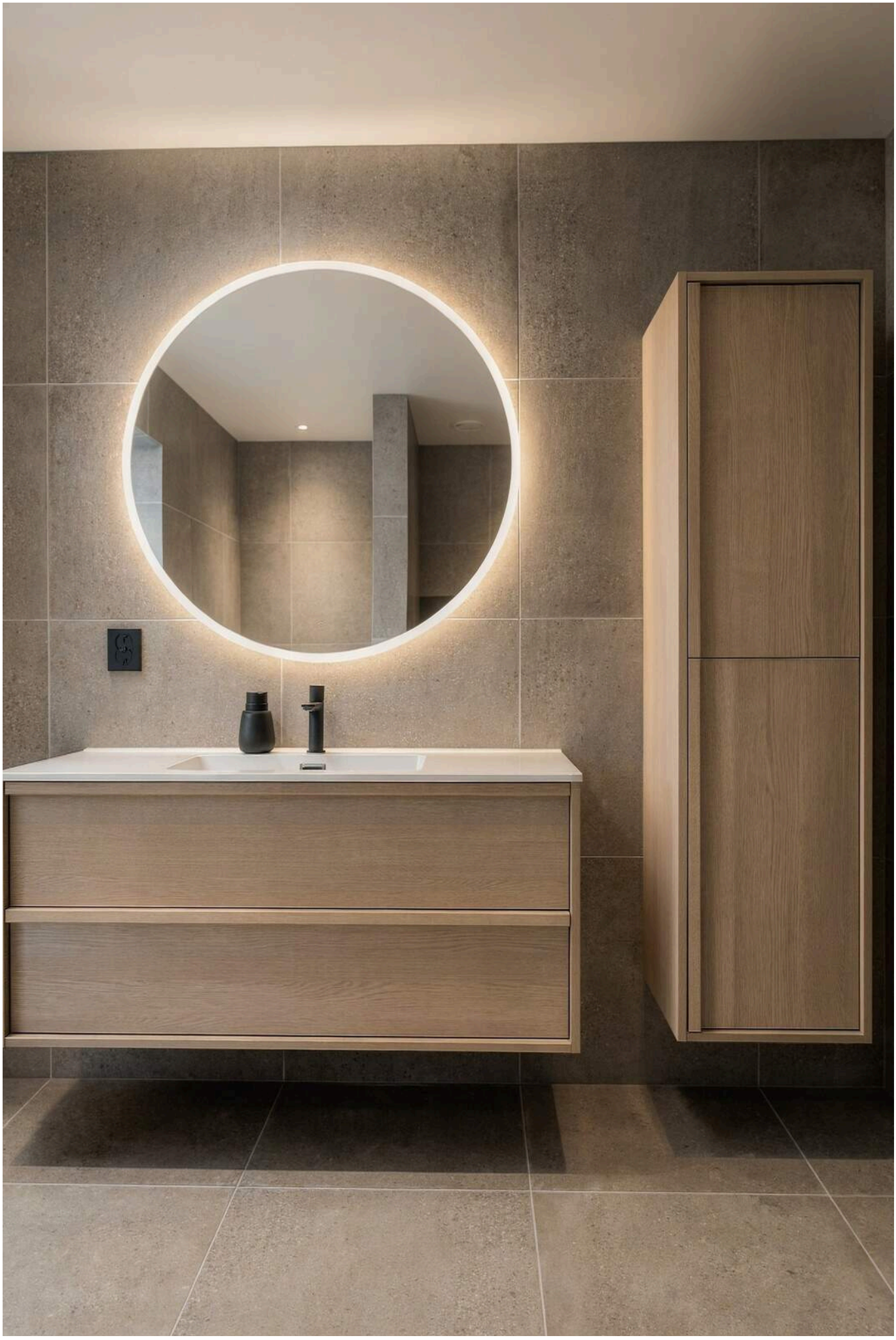


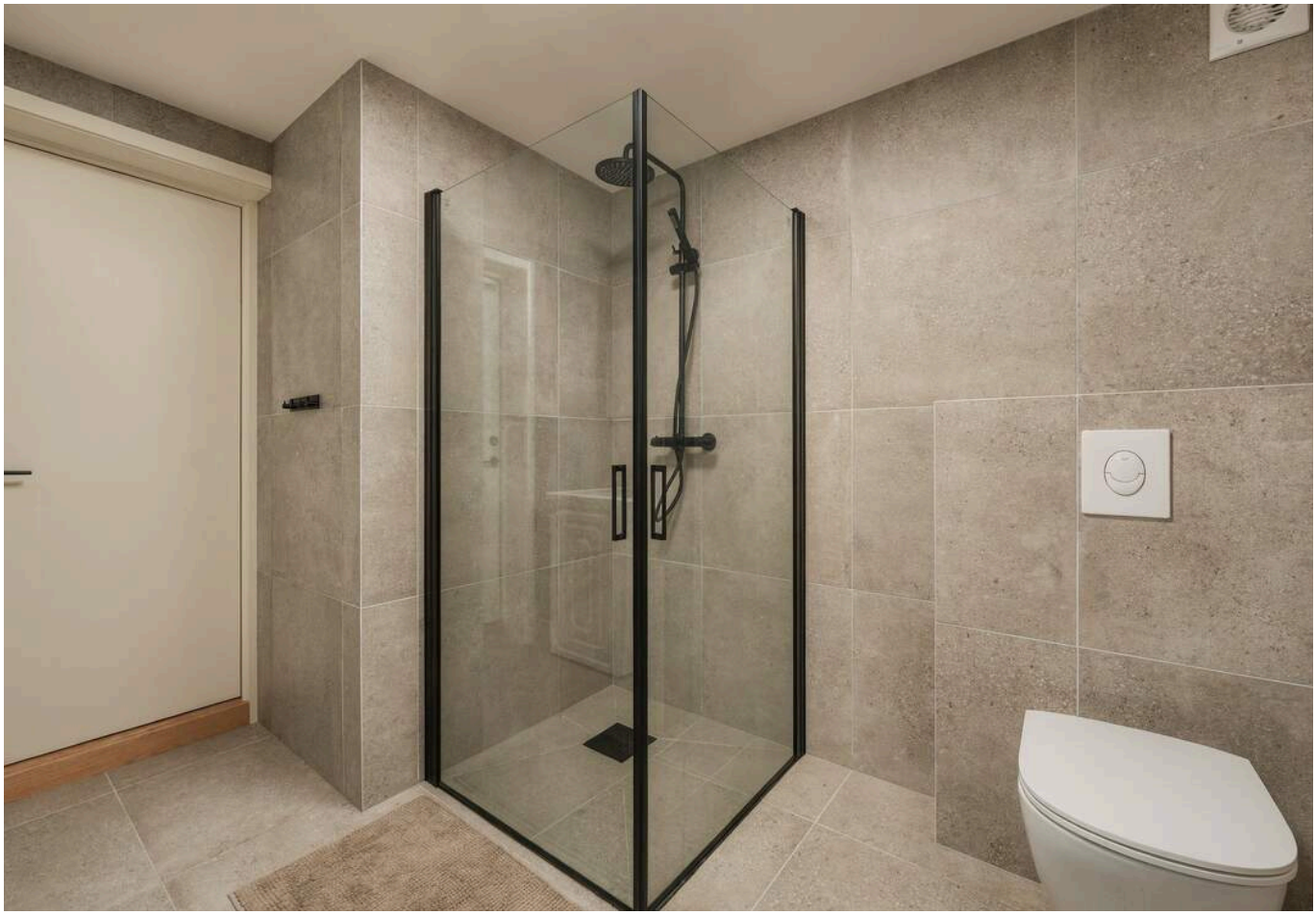


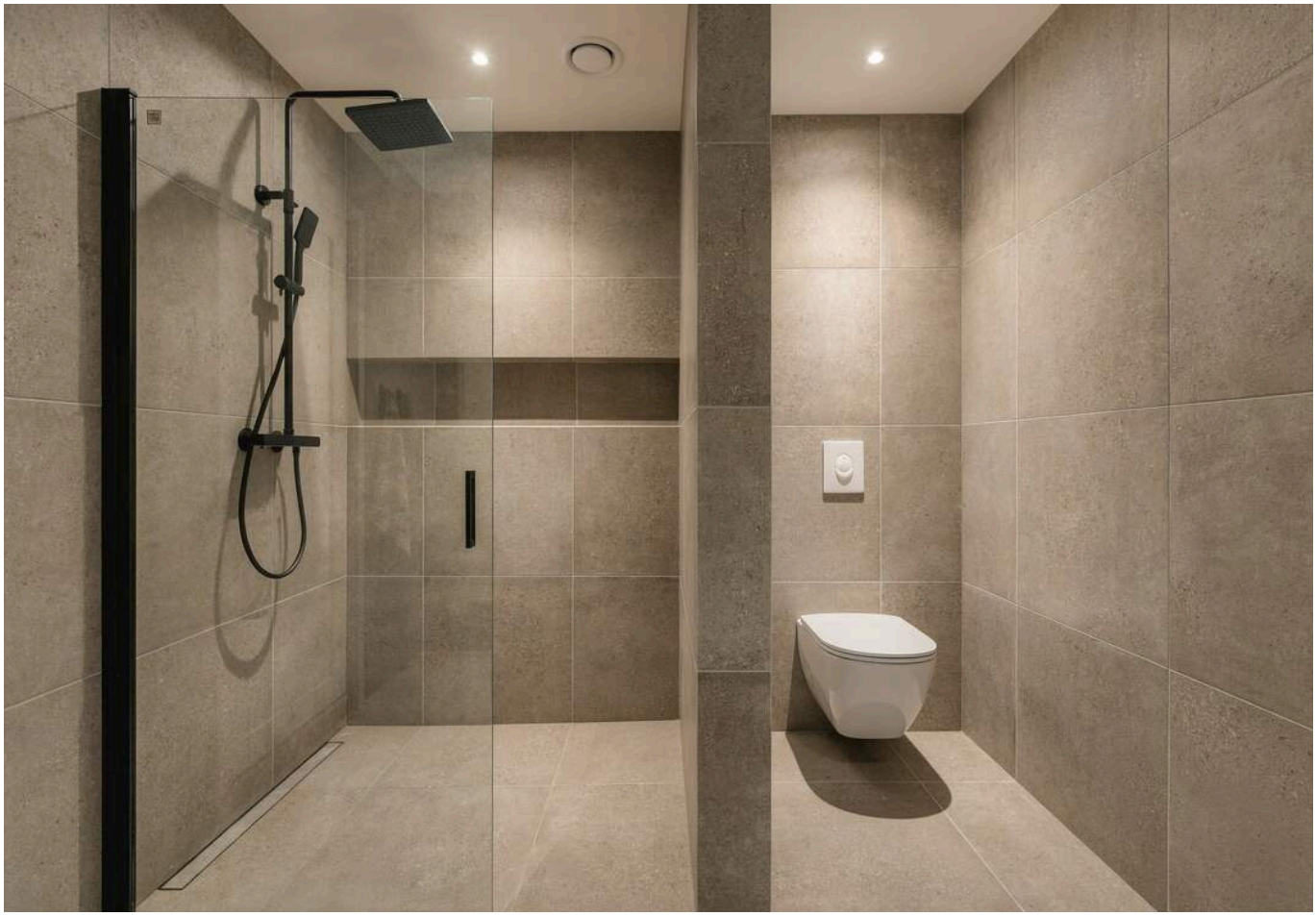


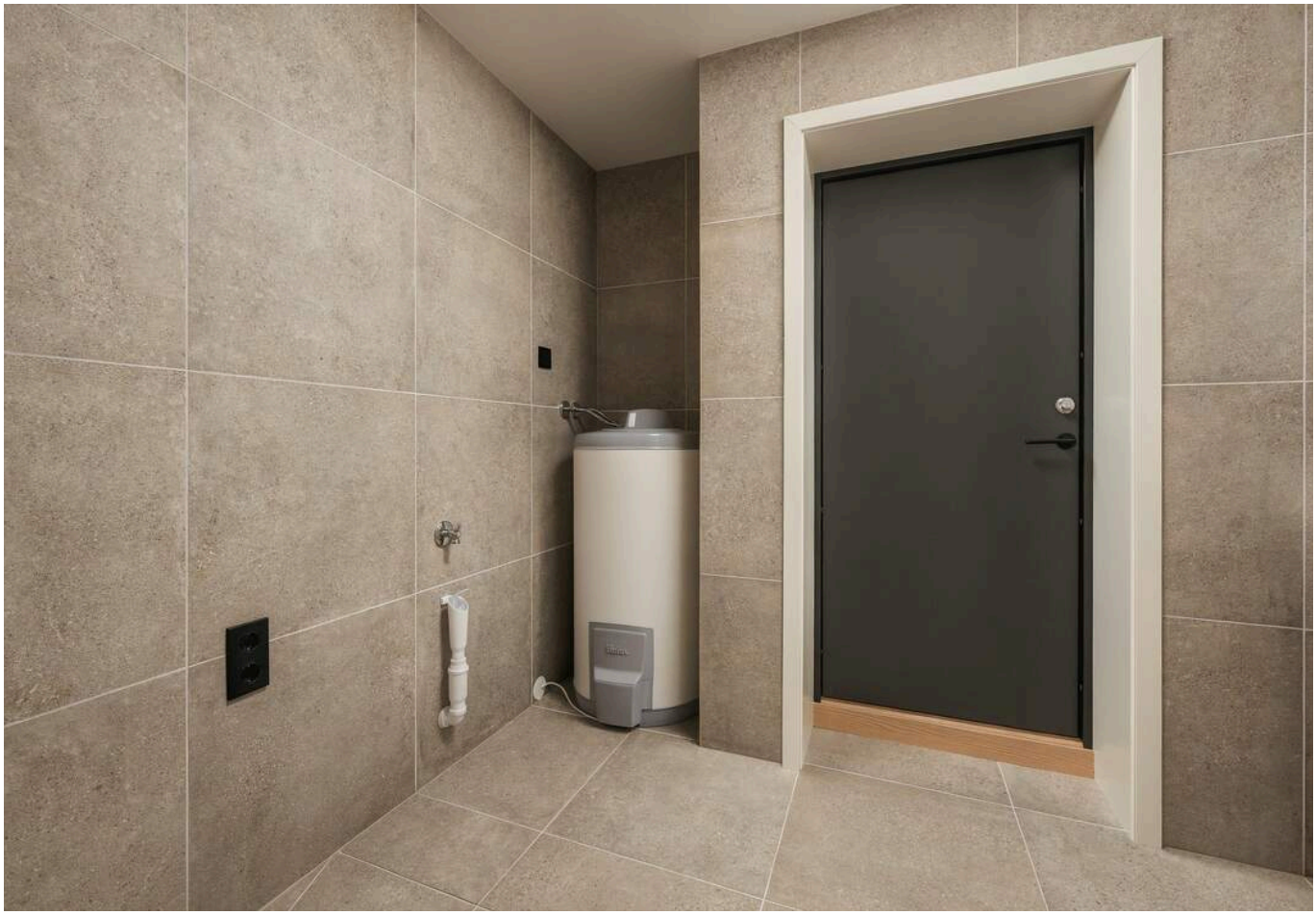


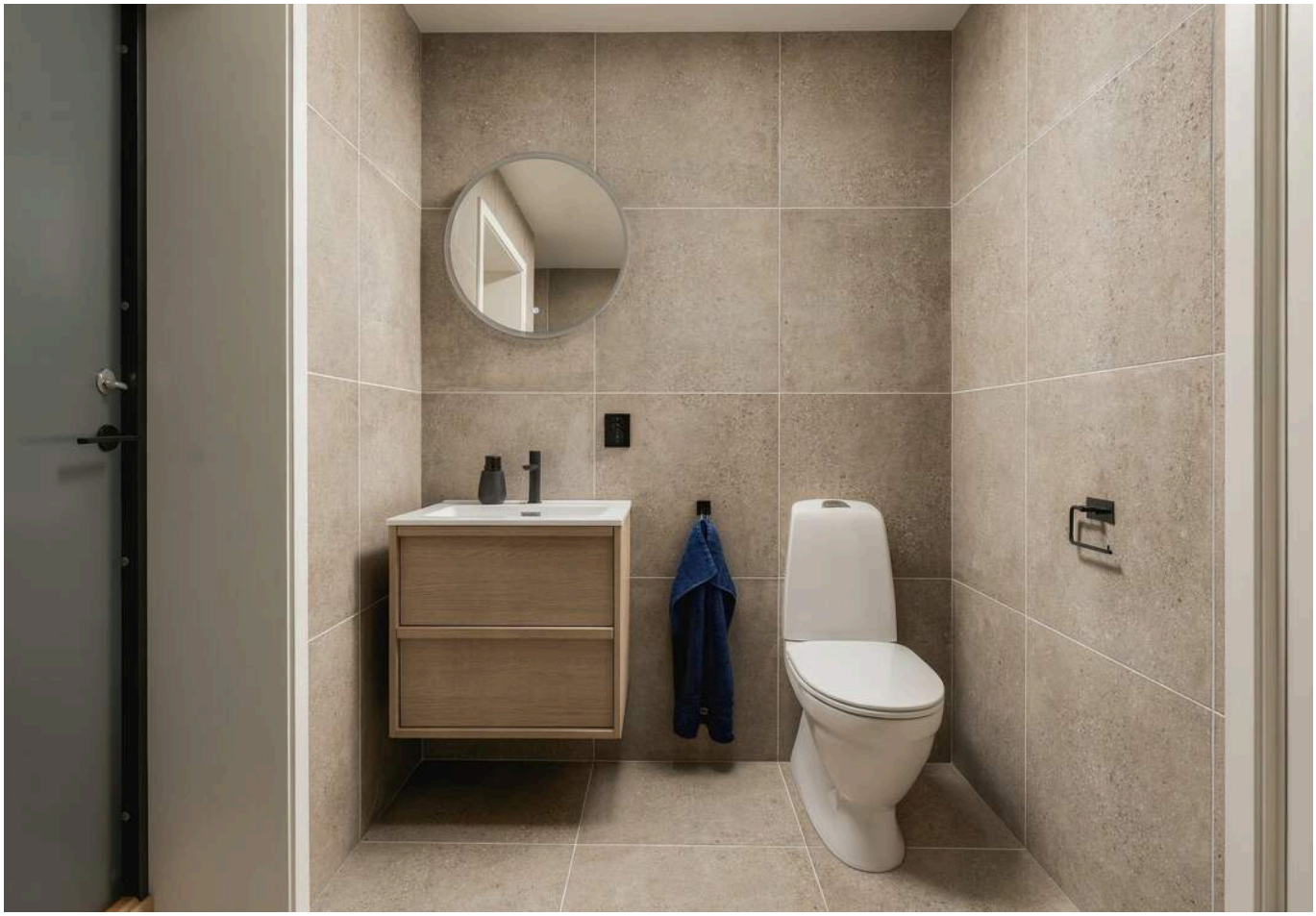






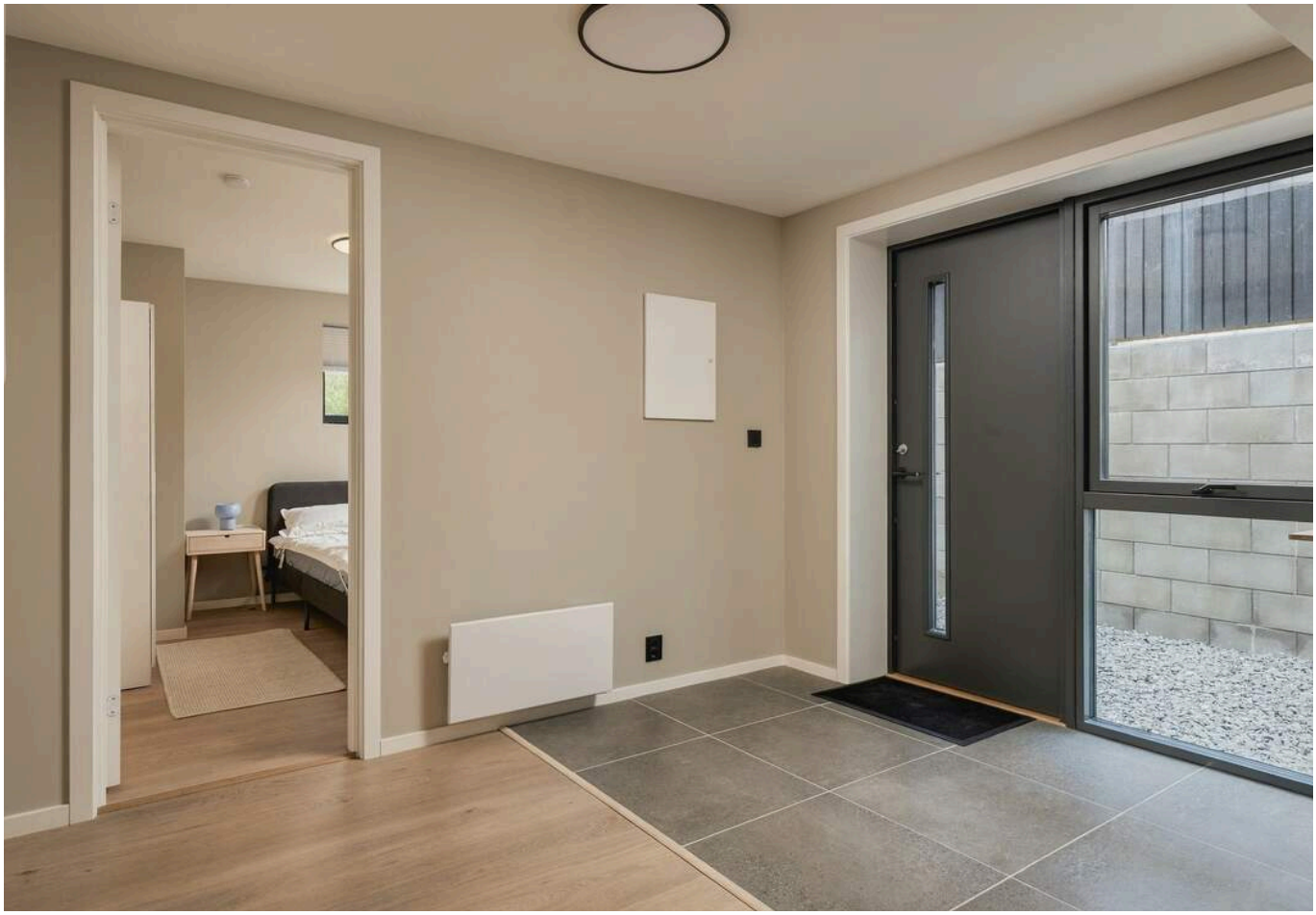




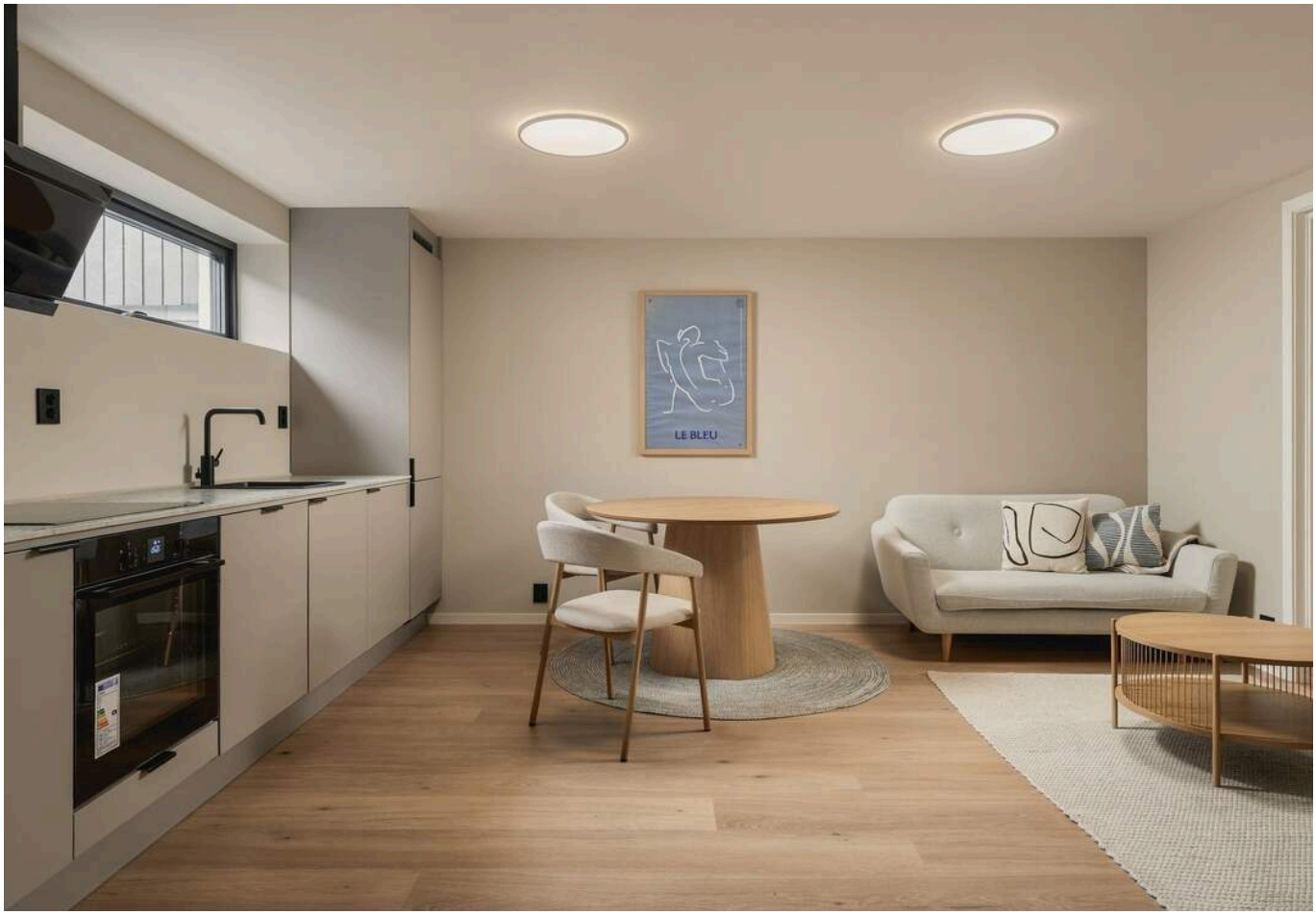




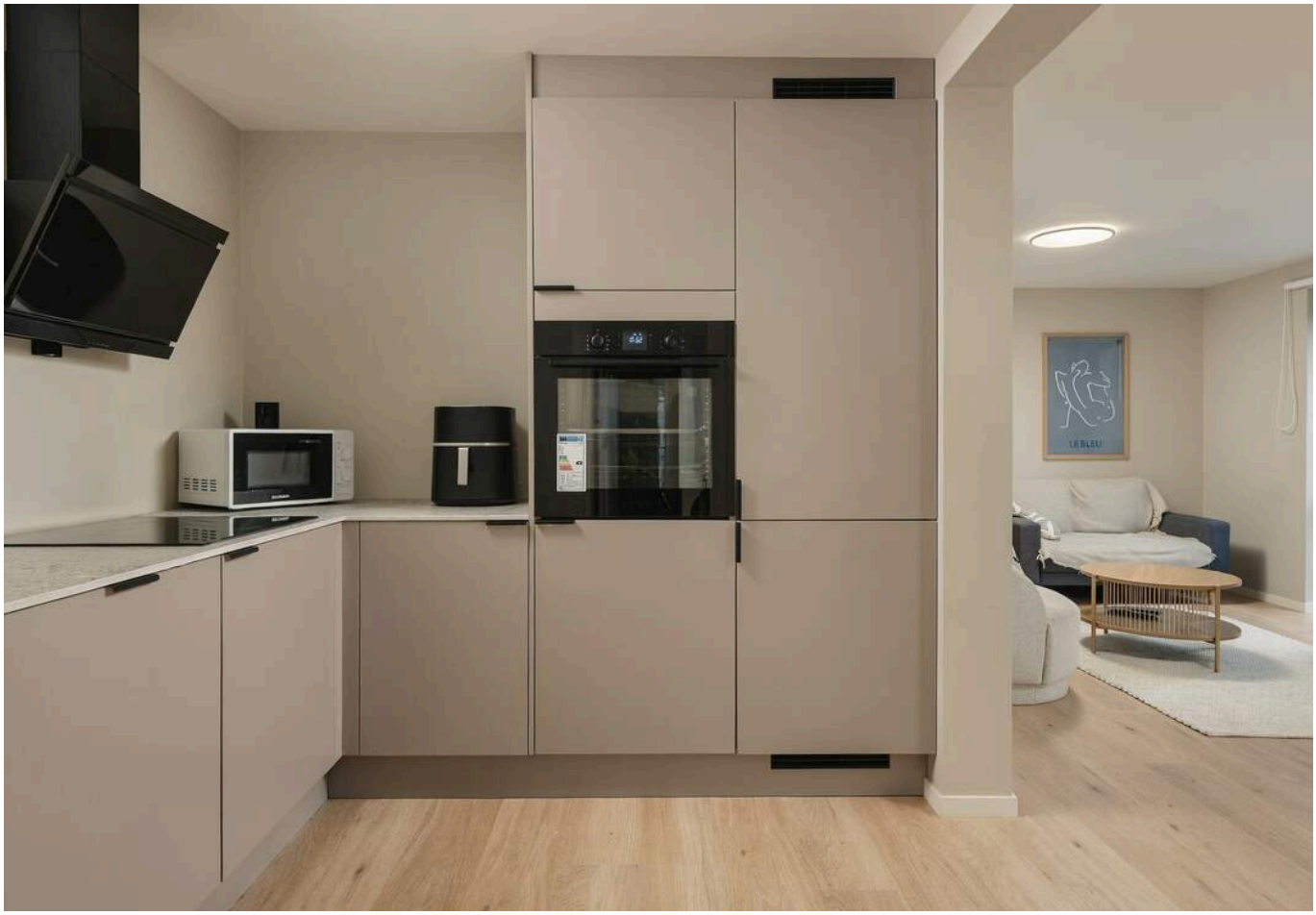
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





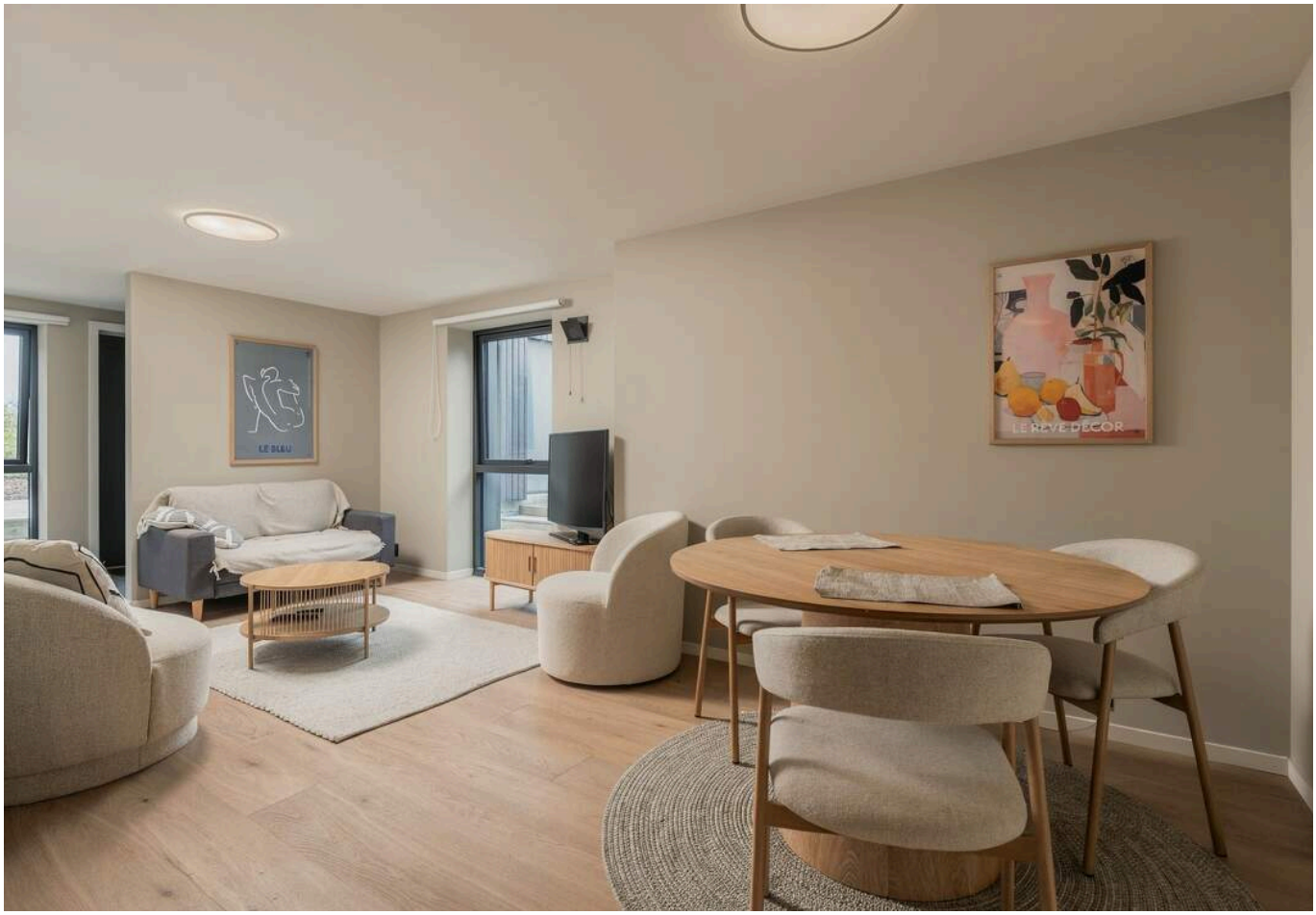

LE BLEU


LE BLEU





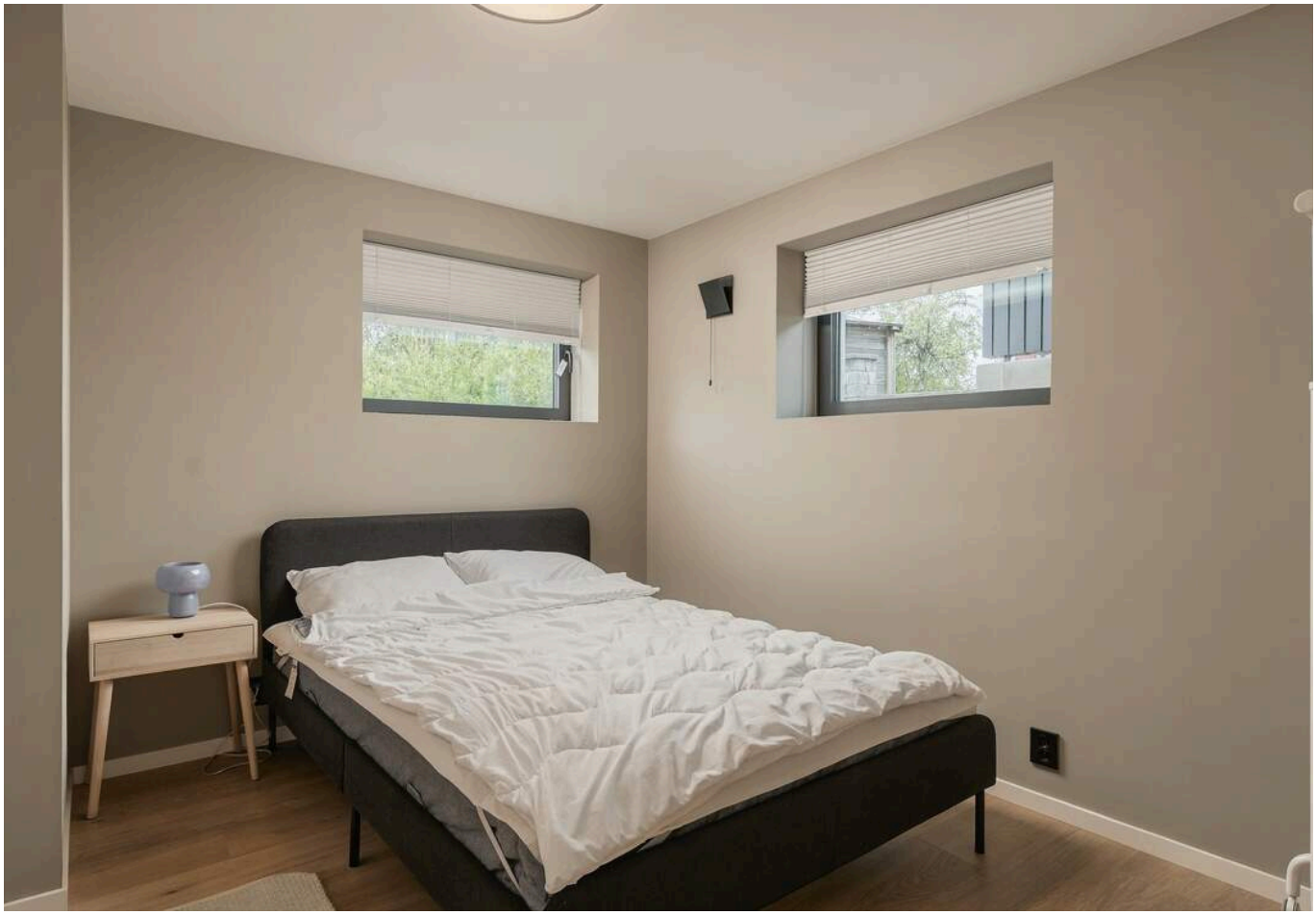


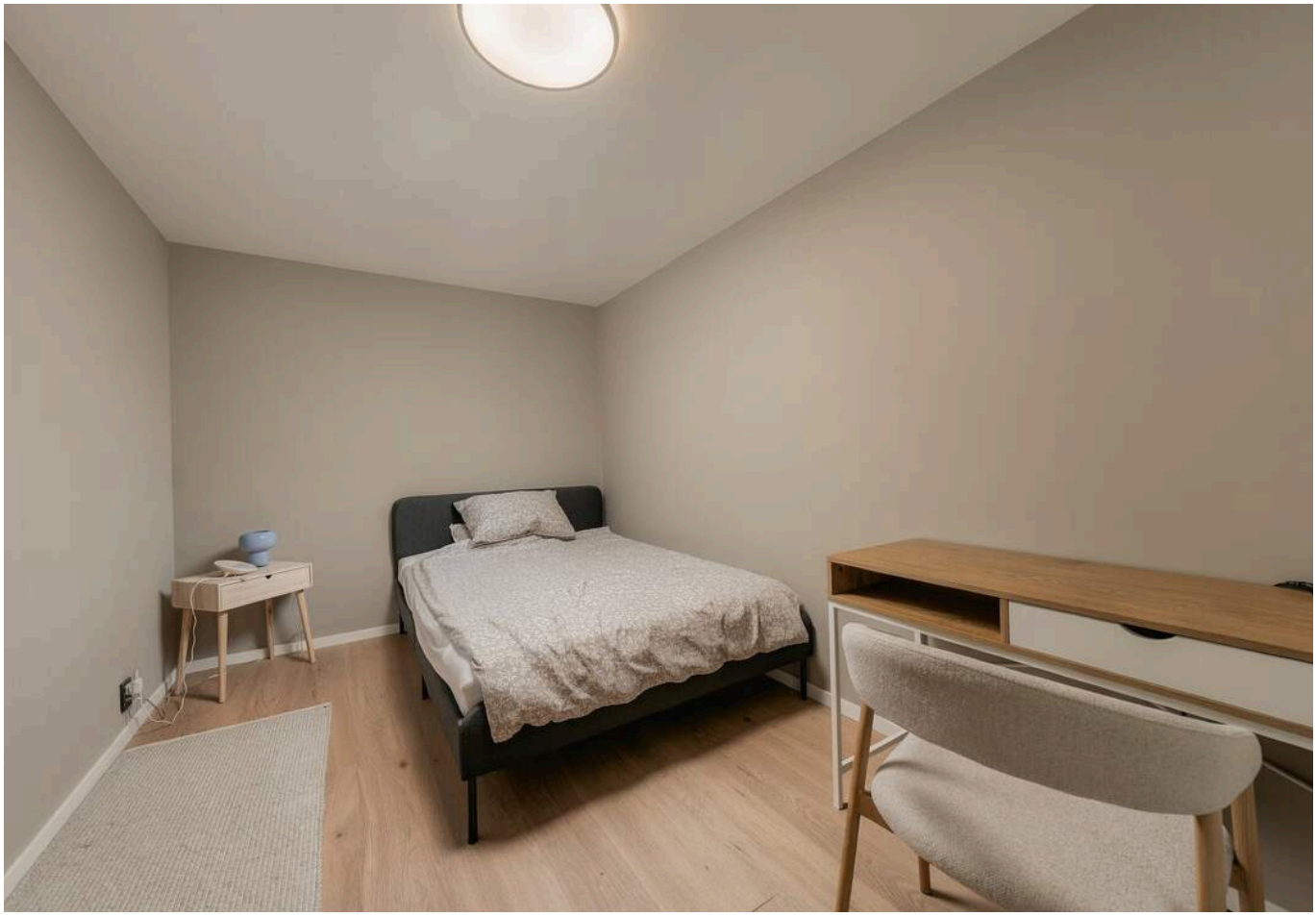

LE BLEU
LE RÊVE DÉCOR


LE BLEU

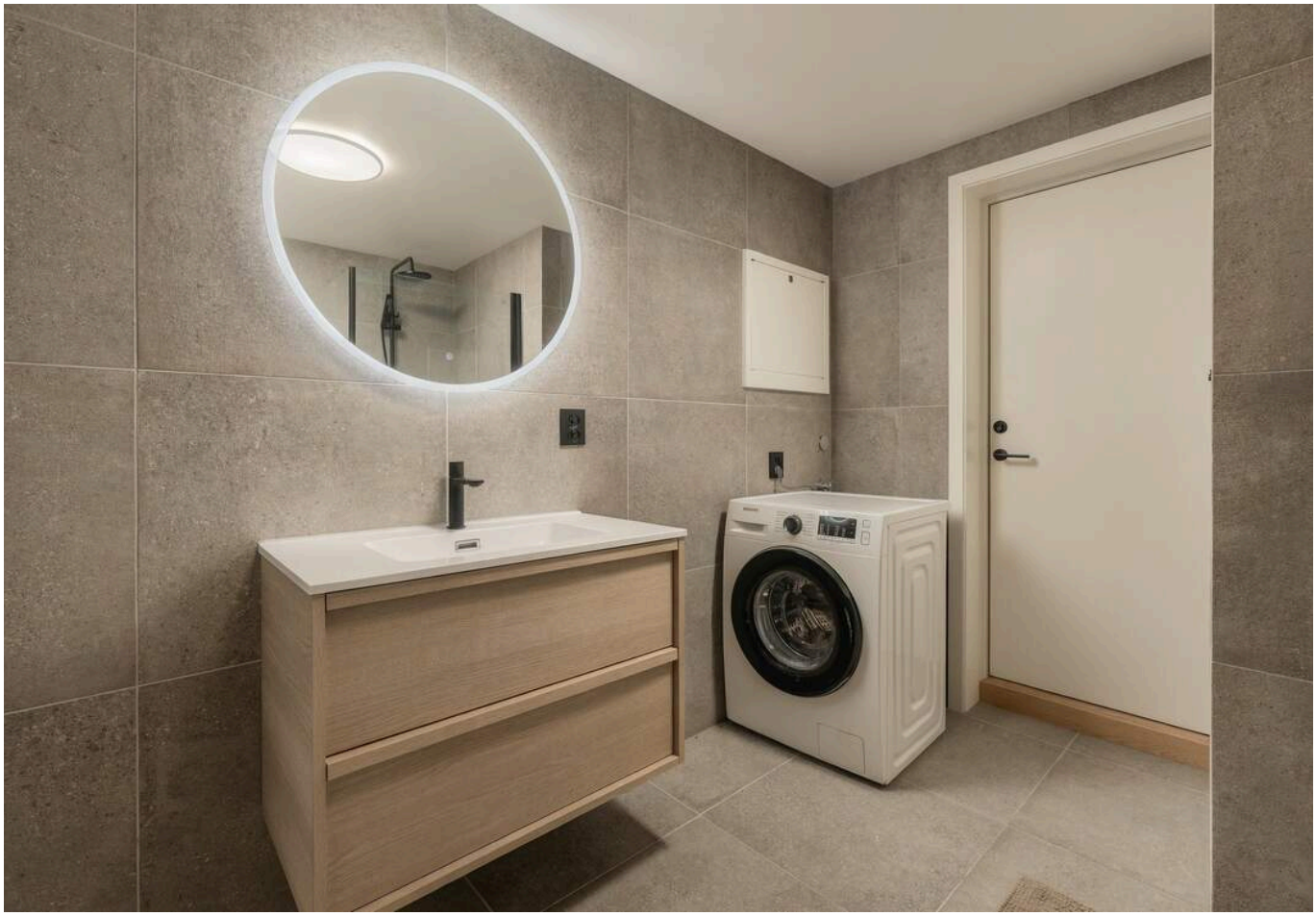



LE BLEU

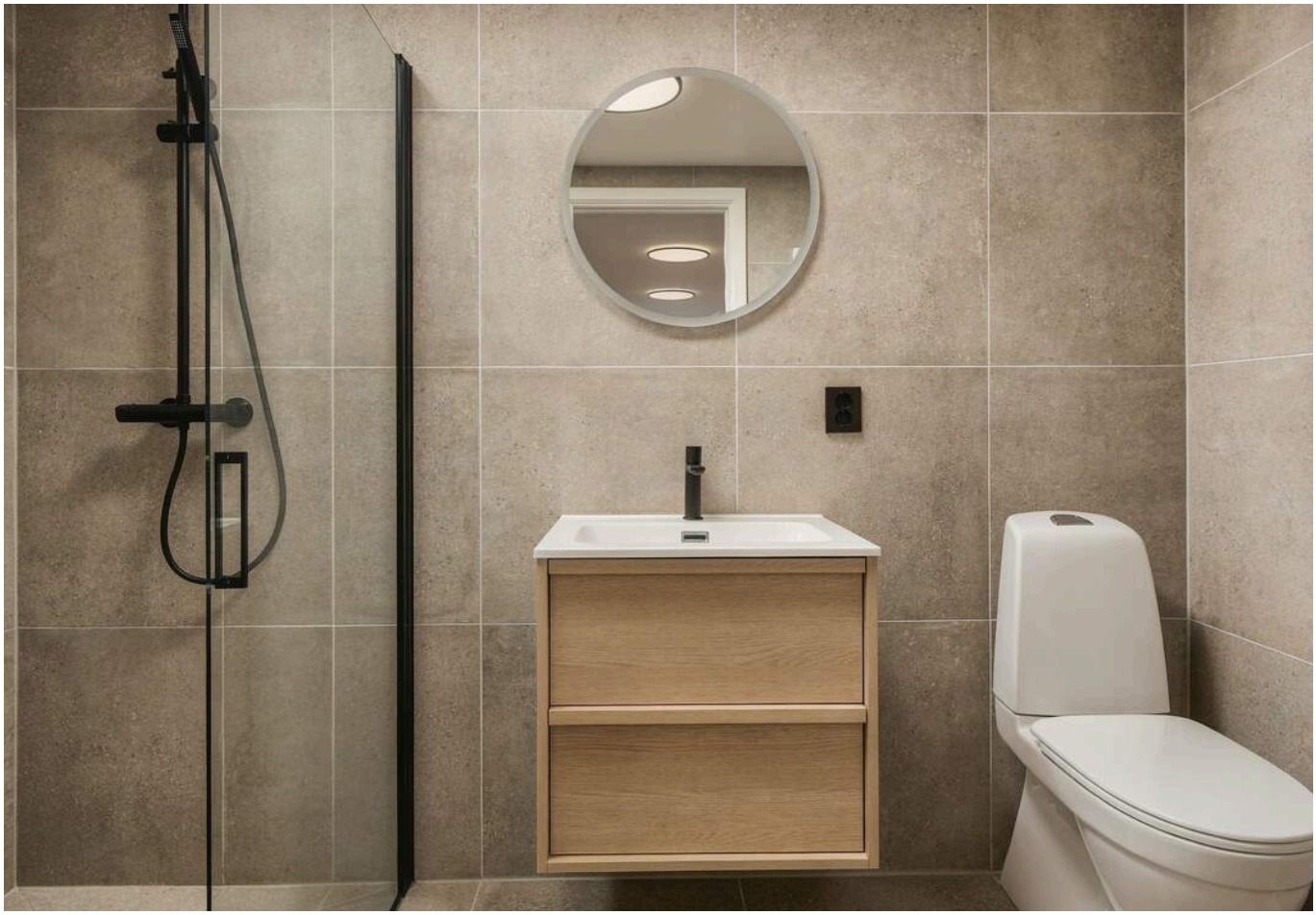








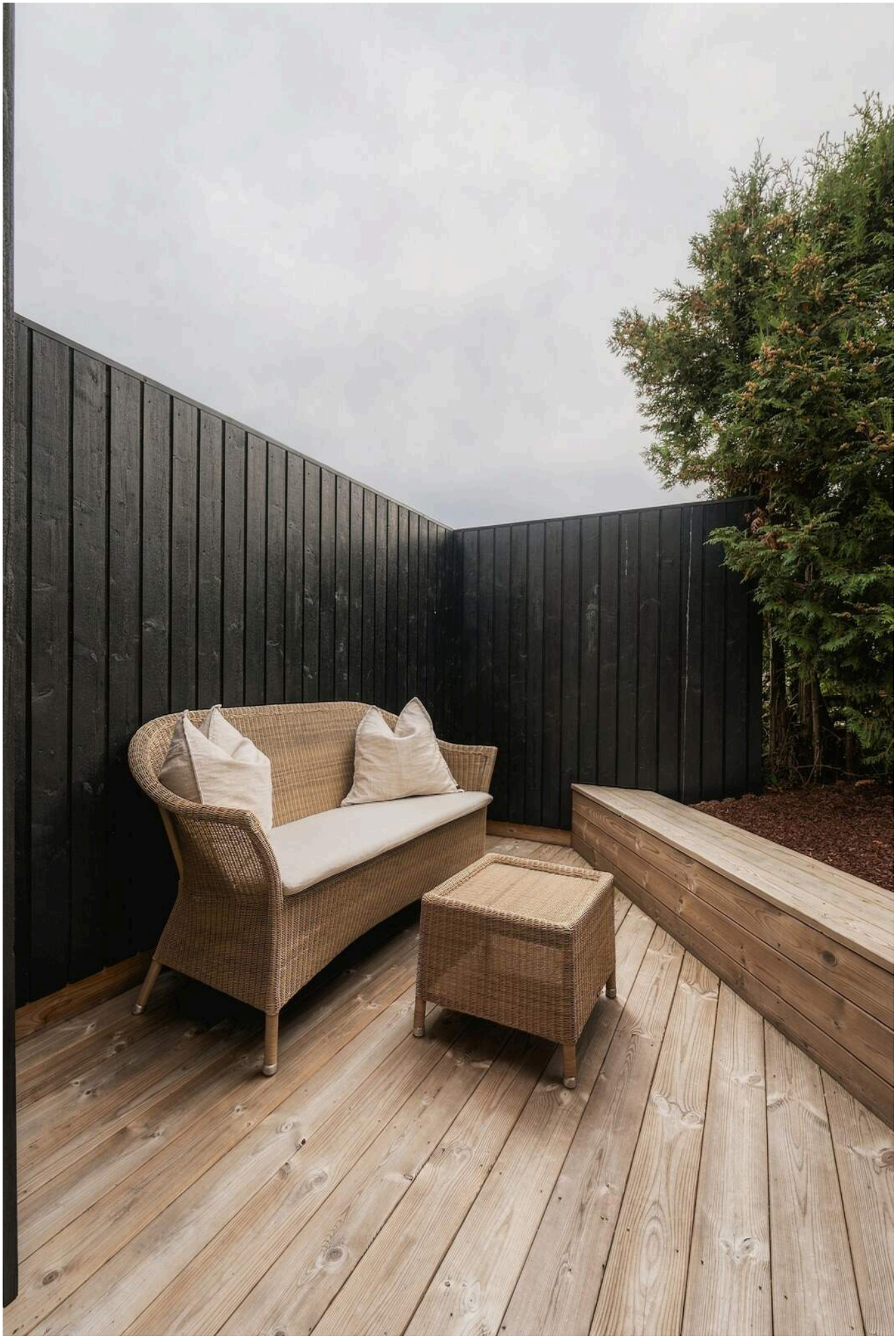




















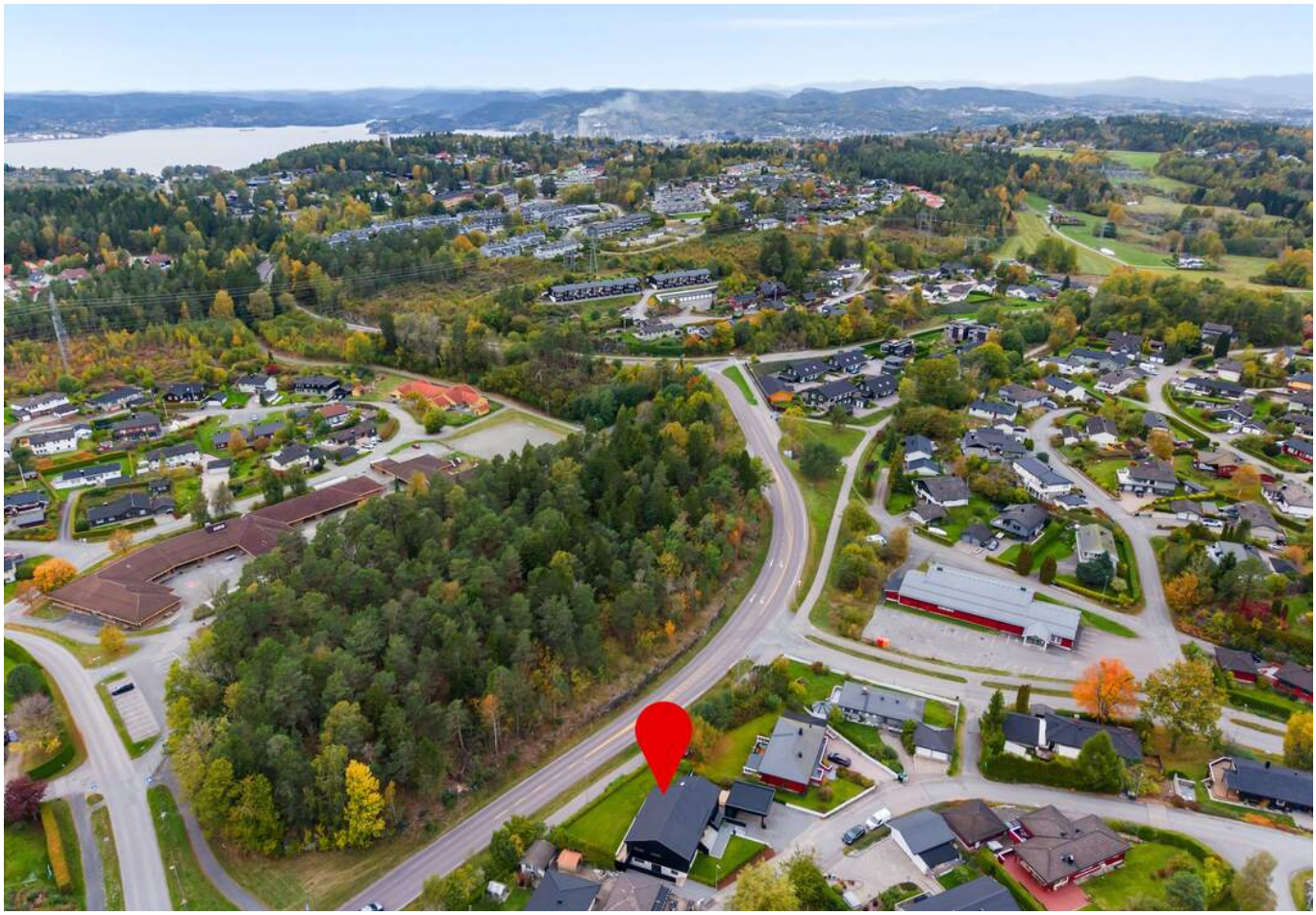






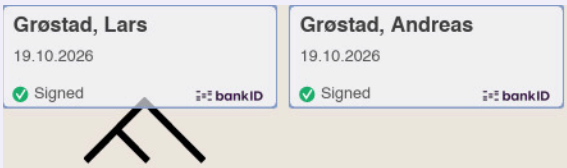








Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lars Grøstad

Andreas Grøstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gråsteinvegen 22
3931 Porsgrunn

4001-52/209/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2843260370 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Grøstad Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av 4 stk våtrom fra reisverket og ut til ferdig flis.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Bølgen VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt komplett Uponor rørsystem 4 stk våtrom.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Elektroservice Skien AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg på 4 stk våtrom inkl varmekabler.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Komplett Isola Membra våtromsystem.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Grøstad Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Grøstad Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Ny Carport m /bod

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Almås Entreprenør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Drenering og isolering 100mm XPS.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Bølgen VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: 3 stk nye røranlegg samt avløpsrør innvendig.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Grøstad Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt balansert ventilasjonsanlegg på kaldt loft.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Elektroservice Skien AS
   Beskrivelse av arbeidet: 3 stk komplett nye separate el.anlegg. Inkl ny inntakskabel og elbillader.

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

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

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

- **Ja**

Totalrehbilitering innvendig og utvendig, ny carport hvor alt har blitt søkt om og godkjent av Porsgrunn kommune.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Alle søknadspliktige endringer er søkt om og godkjent av Porsgrunn kommune.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Totalrenovert kjeller og loft.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Alle søknadspliktige endringer er søk om og godkjent av Porsgrunn kommune.

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

- **Ja**

Venter på ferdigattest svar fra Porsgrunn kommune.

29. 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**

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

- **Ja**

Utleie av egen bolig

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen 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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 52, bnr. 209

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14387-1896 **Eiendomsverdi ref nr:** RE3222

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Hogstad

TAKSTFORUM
Telemark

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

Takstforum Telemark AS

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

Rapportansvarlig

TAKSTFORUM
Telemark
Rune Hogstad

rune@takstforum-telemark.no
958 36 333

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er fra 1978–79 og ble ferdig renovert i 2026 ifølge egenerklæringen, og renoveringen omfattet blant annet fasadeendring og bruksendring av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel. Underetasjen ligger delvis under terreng og er innredet med en hybel og en leilighet med innvendig adkomst, som en del av samme boenhet. Grunnmuren er av murte blokker, ytterveggene i hovedetasjen er kledd med stående, sortbehandlet trekledning, og taket har W-takstoler i tre og er tekket med betongtakstein. Det foreligger ikke dokumentert ferdigattest for tiltakene som ble godkjent i 2025. Det er registrert ett avvik med TG2 og ingen avvik med TG3. I tillegg er det registrert to HMS-avvik, knyttet til radon og manglende håndløper i innvendig trapp. Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaket er tekket med takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløp og beslag er i sort lakkert stål, og de ble byttet i forbindelse med omlegging av tak.
Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.
Ytterveggene i hovedetasjen er kledd med stående trekledning.
Underetasjen har pusset grunnmur mot terreng. Veggene er kledd om og etterisolert i 2026.
Boligen har malte trevinduer som er beslått med aluminium, og vinduene har 3-lags glass.
Det er malte hovedytterdører samt en dobbel heve-/skyvedør i treverk med 3-lags glass ut til terrasse i hovedetasjen.
Terrasse/uteplass på bakkeplan tilknyttet leiligheten.
Utført med terrassebord av tre på underliggende konstruksjon av tre. Terrassen er delvis overbygget.
Terrassekonstruksjonen er visuelt tilgjengelig ovenfra.
Underliggende konstruksjon og fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Terrassen er plassert nært terreng, noe som generelt gir økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på trekonstruksjoner.
Hovedinngangen har en støpt utvendig trapp. Ned til underetasjen går det en tretrapp langs muren, og det er etablert en trapp i granitt ned til carporten.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i stuer, kjøkken og soverom er belagt med laminat, mens entréene har store, grå fliser. I hybel og leilighet i underetasjen er gulvene i stuer, kjøkken og soverom også belagt med laminat, og entré og bad har grå fliser.
Boligen har vegger og himlinger med malte, glatte overflater. Alle overflater er oppgradert i nyere tid.
Etasjeskilleren er utført med bjelkelag i tre, og underetasjen har støpt gulv på grunn. I stue/kjøkken i hybelen i underetasjen ble det målt 2 mm høydeavvik over 2 meter og 2 mm over hele rommets bredde. I stue/kjøkken i hovedetasjen ble det målt 5 mm høydeavvik over 2 meter og 3 mm over hele rommets bredde.
Det var ikke vanlig med radonsperre i grunn på oppføringstidspunktet for boligen. Området er definert som område med høy risiko i NGU sin oversikt over radonaktsomhet.
Underetasjen ligger delvis under terreng og er innredet til oppholdsrom med hybel og leilighet, som har intern adkomst og inngår i samme boenhet. Ytterveggene mot terreng er påforet, isolert og platekledd. Det ble målt 18 vektprosent fukt i svill i utforet vegg på soverom i leilighet i underetasjen.
Trappen er plassbygget og har trinn i lakkert eik. Trappen mangler håndløper på begge sider.
Boligen har fabrikkmalte innvendige fyllingsdører.
Det foreligger ingen opplysninger om observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring eller fra eier.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Gulv og vegger er flislagt med store, grå fliser. Badet har dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett, vaskeinnredning med servant og et rundt speil med lys. Sluket ble demontert og kontrollert ved befaringen.
Badet er utført i 2026, og det foreligger dokumentasjon.
Veggene har overflater av keramisk flis, og himlingen er utført med malte plater.
Gulvet har overflate av keramiske fliser med varmekabler. Det er tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant mot tilstøtende rom.
Det er slukrenne i dusjnisjen, og membranen er synlig i klemringen.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Badet har avtrekk via balansert boligventilasjon, og det er luftespalte i døren.
Badet er oppført i 2026, og det foreligger dokumentasjon. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved søk med fuktsøker.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerommet har flislagt gulv og flislagte vegger, toalett, vaskeinnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i gulvet, og varmtvannsberederen er plassert i hjørnet av rommet. Sluket ble demontert og kontrollert ved befaringen.
Vaskerommet er etablert i 2026, og det foreligger dokumentasjon.
Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig himling.
Gulvet har overflate av keramiske fliser med varmekabler. Det er tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant mot tilstøtende rom.
Sluket er av plast, og mansjetten er synlig i klemringen.
Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har avtrekk via balansert boligventilasjon, og det er luftespalte i døren.
Vaskerommet er fra 2026. Hulltaking ble vurdert som uhensiktsmessig. Det ble ikke påvist utslag av fukt ved bruk av fuktindikator.

Våtrom › Underetasje › Bad hybel
Badene i underetasjen har flislagte gulv og vegger, servantinnredning, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør er montert i veggen. Slukene ble demontert og kontrollert ved befaringen.
Badet er oppført i 2026, og det foreligger dokumentasjon.
Veggene er flislagte, og himlingen er malt.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 1:100.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet er utstyrt med servantinnredning, gulvstående toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Badet er oppført i 2026. Hulltaking er ikke utført, da det ikke anses hensiktsmessig. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten å påvise utslag av fukt.

Våtrom › Underetasje › Bad leilighet
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget, var byggteknisk forskrift TEK17. Dokumentasjonen for våtrommet er registrert som annen dokumentasjon.
Badet er oppført i 2026, og det foreligger dokumentasjon.
Veggene er flislagte, og himlingen er malt.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 1:100.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Badet er oppført i 2026. Hulltaking er ikke utført, da det ikke anses hensiktsmessig. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten å påvise utslag av fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i kompositt.
Kjøkkenet har avtrekksvifte i kjøkkenbenken, med avtrekk ut gjennom ytterveggen.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken hybel
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, komfyrvakt og benkbereder.
Over koketoppen er det montert en ventilator med avtrekk ut gjennom veggen.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken leilighet
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i kompositt.
Over koketoppen er det montert en veggmontert ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er utført som rør-i-rør med fordelerskap og vannstoppeventiler, og avløpsrørene er i plast der de er synlige.
De synlige avløpsrørene er i plast. Det ble ikke registrert avvik på vann- og avløpssystemet, og kun synlige rørføringer er vurdert.
Boligen har balansert ventilasjon.
Hovedetasjen har en varmtvannsbereder på vaskerommet, og underetasjen har en bereder av fabrikat Høiax i et benkeskap på et av kjøkkenene.
Sikringsskapet har automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern, og kursfortegnelse fra installatøren foreligger i skapet. Ifølge egenerklæringen har Elektroservice Skien AS i 2026 installert tre komplett nye, separate elektriske anlegg, inkludert ny inntakskabel og elbillader, og nytt elektrisk anlegg med varmekabler i fire våtrom.

Boligen har røykvarslere, og det er montert pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består trolig av fjell og komprimerte, fylte masser, men den er ikke undersøkt. Det er ikke observert forhold utover normale sprekker og riss, vurdert ut fra alder og byggemetode.
Boligen er drenert, og grunnmuren er utvendig isolert med 10 cm isolasjon i 2026. Ifølge egenerklæringen er arbeidet utført av Almås Entreprenør AS med 100 mm XPS, og det gjelder hele boligen.
Grunnmuren er oppført i murte blokker, og fundamenteringen er ukjent.
Eiendommen er opparbeidet med forstøtningsmurer av naturstein og murte blokker. Murene fremstår stabile ved visuell befaring, uten observerte vesentlige deformasjoner eller større sprekker. Det ble ikke observert forhold som vurderes å ha betydning for helse, miljø eller sikkerhet.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Det ble ikke observert forhold som indikerer avvik på terrengforhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

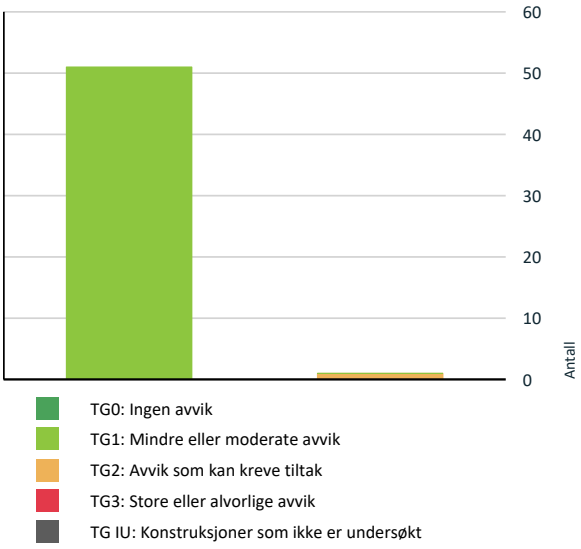
Boligen fikk midlertidig brukstillatelse 02.11.1979, og det er ikke registrert ferdigattest for boligen i matrikkelen.
Kommunen ga 06.05.2025 tillatelse til bruksendring av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel, renovering, fasadeendring og carport. Det foreligger ikke ferdigattest for disse tiltakene, og ifølge egenerklæringen venter selger på svar fra Porsgrunn kommune om ferdigattest.

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Trappen mangler håndløper på begge sider.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Boligen er totalrenovert 2025-2026

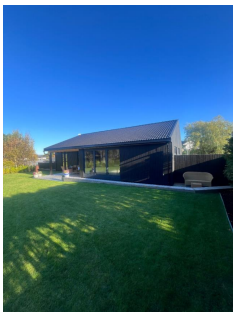
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, og undertaket er tekket med takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner, nedløp og beslag er i sort lakkert stål, og de ble byttet i forbindelse med omlegging av tak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

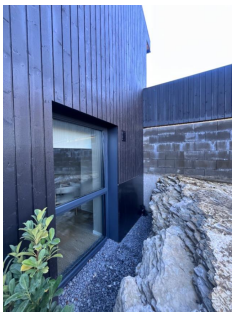
Beskrivelse
Ytterveggene i hovedetasjen er kledd med stående trekledning. Underetasjen har pusset grunnmur mot terreng. Veggene er kledd om og etterisolert i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer som er beslått med aluminium, og vinduene har 3-lags glass.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malte hovedytterdører samt en dobbel heve-/skyvedør i treverk med 3-lags glass ut til terrasse i hovedetasjen.

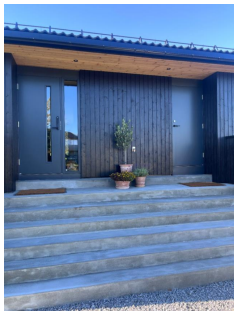
Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



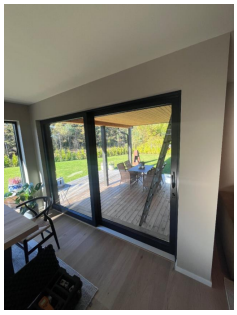
Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport





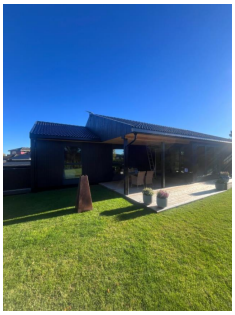


TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse/uteplass på bakkeplan tilknyttet leiligheten.
Utført med terrassebord av tre på underliggende konstruksjon av tre.
Terrassen er delvis overbygget.
Terrassekonstruksjonen er visuelt tilgjengelig ovenfra.
Underliggende konstruksjon og fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Terrassen er plassert nært terreng, noe som generelt gir økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på trekonstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedinngangen har en støpt utvendig trapp. Ned til underetasjen går det en tretrapp langs muren, og det er etablert en trapp i granitt ned til carporten.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i stuer, kjøkken og soverom er belagt med laminat, mens entréene har store, grå fliser. I hybel og leilighet i underetasjen er gulvene i stuer, kjøkken og soverom også belagt med laminat, og entré og bad har grå fliser.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har vegger og himlinger med malte, glatte overflater. Alle overflater er oppgradert i nyere tid.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Etasjeskilleren er utført med bjelkelag i tre, og underetasjen har støpt gulv på grunn. I stue/kjøkken i hybelen i underetasjen ble det målt 2 mm høydeavvik over 2 meter og 2 mm over hele rommets bredde. I stue/kjøkken i hovedetasjen ble det målt 5 mm høydeavvik over 2 meter og 3 mm over hele rommets bredde.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det var ikke vanlig med radonsperre i grunn på oppføringstidspunktet for boligen. Området er definert som område med høy risiko i NGU sin oversikt over radonaktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen ligger delvis under terreng og er innredet til oppholdsrom med hybel og leilighet, som har intern adkomst og inngår i samme boenhet. Ytterveggene mot terreng er påforet, isolert og platekledd. Det ble målt 18 vektprosent fukt i svill i utforet vegg på soverom i leilighet i underetasjen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

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

• Det påviste høye fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge årsak og omfang, da vedvarende fukt kan føre til sopp- og råteskader samt redusert inneklima.
Utforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsikt.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

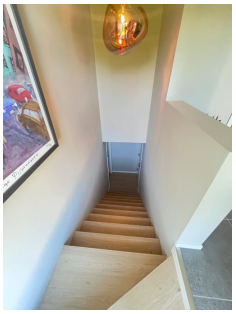
Trappen er plassbygget og har trinn i lakkert eik. Trappen mangler håndløper på begge sider.

Vurdering av avvik:

• Trappen mangler håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

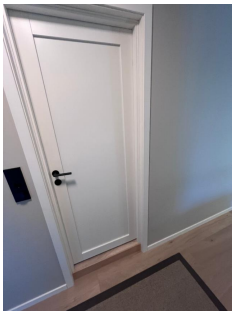
• Det bør monteres håndløper på begge sider av trappen for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker. Manglende håndløper kan medføre økt fare for personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte innvendige fyllingsdører.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring eller fra eier.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv og vegger er flislagt med store, grå fliser. Badet har dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett, vaskeinnredning med servant og et rundt speil med lys. Sluket ble demontert og kontrollert ved befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er utført i 2026, og det foreligger dokumentasjon.

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har overflater av keramisk flis, og himlingen er utført med malte plater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet har overflate av keramiske fliser med varmekabler. Det er tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant mot tilstøtende rom.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er slukrenne i dusjnisjen, og membranen er synlig i klemringen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



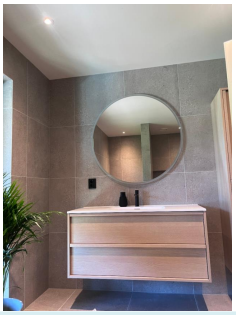
1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har avtrekk via balansert boligventilasjon, og det er luftespalte i døren.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Badet er oppført i 2026, og det foreligger dokumentasjon. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved søk med fuktsøker.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv og flislagte vegger, toalett, vaskeinnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i gulvet, og varmtvannsberederen er plassert i hjørnet av rommet. Sluket ble demontert og kontrollert ved befaringen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Vaskerommet er etablert i 2026, og det foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig himling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Gulvet har overflate av keramiske fliser med varmekabler. Det er tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant mot tilstøtende rom.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er av plast, og mansjetten er synlig i klemringen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

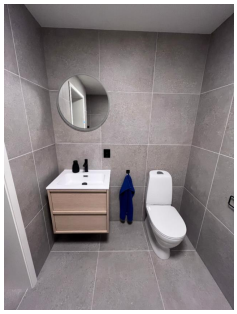
1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har avtrekk via balansert boligventilasjon, og det er luftespalte i døren.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2026. Hulltaking ble vurdert som uhensiktsmessig. Det ble ikke påvist utslag av fukt ved bruk av fuktindikator.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Badene i underetasjen har flislagte gulv og vegger, servantinnredning, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør er montert i veggen. Slukene ble demontert og kontrollert ved befaringen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført i 2026, og det foreligger dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er malt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 1:100.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



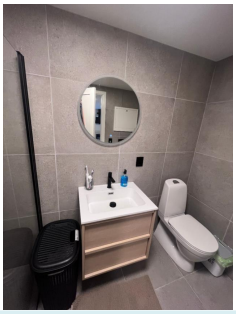
UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servantinnredning, gulvstående toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført i 2026. Hulltaking er ikke utført, da det ikke anses hensiktsmessig. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten å påvise utslag av fukt.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget, var byggteknisk forskrift TEK17. Dokumentasjonen for våtrommet er registrert som annen dokumentasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført i 2026, og det foreligger dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er malt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 1:100.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

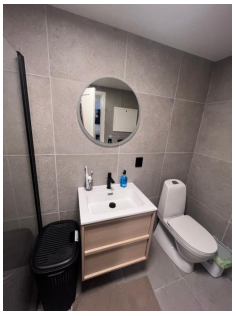
UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin.

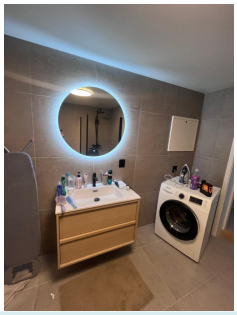
Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Badet er oppført i 2026. Hulltaking er ikke utført, da det ikke anses hensiktsmessig. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten å påvise utslag av fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

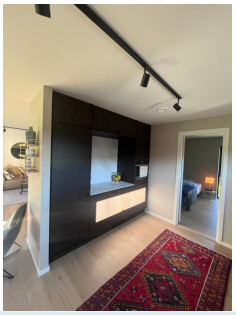
TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i kompositt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekksvifte i kjøkkenbenken, med avtrekk ut gjennom ytterveggen.

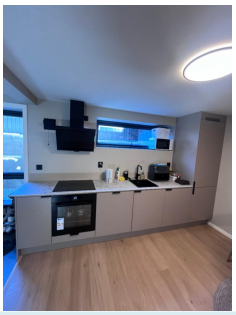
UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, komfyrvakt og benkbereder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Over koketoppen er det montert en ventilator med avtrekk ut gjennom veggen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i kompositt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over koketoppen er det montert en veggmontert ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er utført som rør-i-rør med fordelerskap og vannstoppeventiler, og avløpsrørene er i plast der de er synlige.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De synlige avløpsrørene er i plast. Det ble ikke registrert avvik på vann- og avløpssystemet, og kun synlige rørføringer er vurdert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Hovedetasjen har en varmtvannsbereder på vaskerommet, og underetasjen har en bereder av fabrikat Høiax i et benkeskap på et av kjøkkenene.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet har automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern, og kursfortegnelse fra installatøren foreligger i skapet. Ifølge egenerklæringen har Elektroservice Skien AS i 2026 installert tre komplett nye, separate elektriske anlegg, inkludert ny inntakskabel og elbillader, og nytt elektrisk anlegg med varmekabler i fire våtrom.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere, og det er montert pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består trolig av fjell og komprimerte, fylte masser, men den er ikke undersøkt. Det er ikke observert forhold utover normale sprekker og riss, vurdert ut fra alder og byggemetode.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er drenert, og grunnmuren er utvendig isolert med 10 cm isolasjon i 2026. Ifølge egenerklæringen er arbeidet utført av Almås Entreprenør AS med 100 mm XPS, og det gjelder hele boligen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i murte blokker, og fundamenteringen er ukjent.

TG 1 Forstøtningsmurer

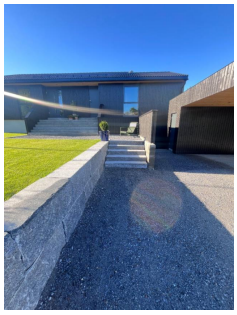
Beskrivelse

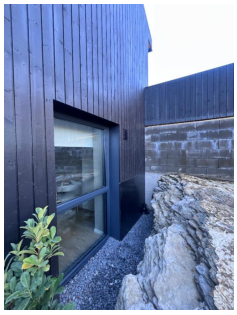
Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Eiendommen er opparbeidet med forstøtningsmurer av naturstein og murte blokker. Murene fremstår stabile ved visuell befaring, uten observerte vesentlige deformasjoner eller større sprekker. Det ble ikke observert forhold som vurderes å ha betydning for helse, miljø eller sikkerhet.





TG 1 **Terrengforhold**

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.
Det ble ikke observert forhold som indikerer avvik på terrengforhold.

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

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

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trappen mangler håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det bør monteres håndløper på begge sider av trappen for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker. Manglende håndløper kan medføre økt fare for personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

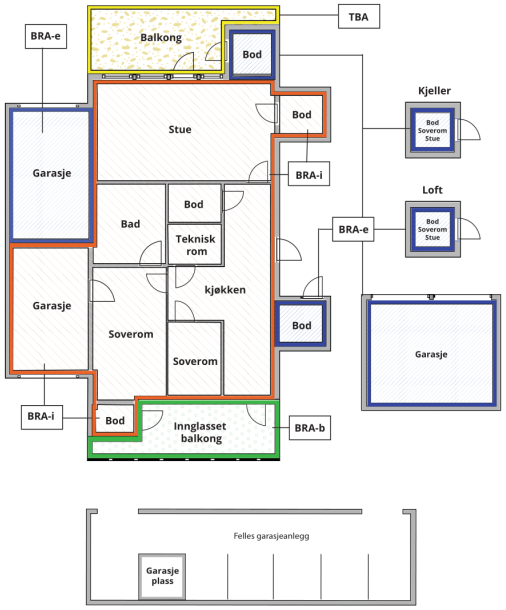
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	120	8		128	36
Underetasje	115			115	
SUM	**235**	**8**			**36**
SUM BRA	**243**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, vaskerom	Bod	
Underetasje	Bad hybel, soverom, stue/kjøkken hybel, bod leilighet, stue/kjøkken leilighet, soverom 2, bad leilighet, soverom 3		

Kommentar

I tillegg til bolig er det oppført carport på ca. 28 m2 men tilhørende bod på ca. 8 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen fikk midlertidig brukstillatelse 02.11.1979, og det er ikke registrert ferdigattest for boligen i matrikkelen. Kommunen ga 06.05.2025 tillatelse til bruksendring av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel, renovering, fasadeendring og carport. Det foreligger ikke ferdigattest for disse tiltakene, og ifølge egenerklæringen venter selger på svar fra Porsgrunn kommune om ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Rune Hogstad	Takstingeniør
	Andreas Grøstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	52	209		0	806.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gråsteinvegen 22

Hjemmelshaver
Grøstad Andreas, Grøstad Lars

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde med frittliggende eneboliger på Hovet i Porsgrunn kommune.
Kort vei til skole, butikker og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan 518 «Muleåsen» med ikrafttredelse 01.12.1977. Tomten er i hovedsak regulert til boligformål, og en mindre del mot vegen er regulert til offentlig trafikkområde. I kommuneplanens arealdel 2018–2030 er området avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en selveiet, bebygd grunneiendom på 806,1 m² etter beregnet areal i matrikkelen. Tomten ligger i skrånende terreng og er pent opparbeidet og beplantet, og det er en gruslagt gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gråsteinvegen 22 , 3931 PORSGRUNN
Gnr 52 - Bnr 209
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
12 JAN 79 00506
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

SKJØTE

Porsgrunn kommune selger, skjøter og overdrar herved til

Hermod Bache Johnsen, Skrivervn. 14 b, Eidanger, f.nr. 16.05.45-[redacted]

en byggetomt av sin eiendom gnr. 52 bnr. 16 Sørhavna

Tomten har ved oppmålingsforretning av 25.1.78 tinglyst 2.2.78

fått betegnelsen:

Gnr. 52 bnr. 209 "Muleåsen K 6"

og er på 806,9 m².

Overdragelsen skjer etter pristakst kr. 25,- pr m² og forøvrig på følgende vilkår:

Hvis byggearbeidet av skjøtemottakeren ikke er påbegynt på tomten innen 1 år fra skjøtets utstedelse, har formannskapet rett til å heve salget og få tilbakeskjøtet tomten mot tilbakebetaling av kjøpesummen. Det samme gjelder hvis ikke bygget er fullført innen 2 år etter skjøtets utstedelse.

Kommunen har forkjøpsrett til tomt og oppført bolig på denne. Ved omsetning av eiendommen må avhenderen søke kommunen om frafall av forkjøpsretten. 5 år etter skjøtedato gjelder ikke kommunens forkjøpsrett lenger ved overdragelse til ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken. Før kommunen plikter å ta stilling til slik søknad kan den forlange at prisen er fastsatt etter følgende retningslinjer:

Dersom omsetningen er pristakstpliktig, legges denne takst til grunn. Kan eiendommen etter gjeldende bestemmelser omsettes uten pristakst, kan kommunen la medlemmene av prisnemndas avdeling for fast eiendom holde en veiledende takst over tomta og bebyggelsen. Oppnås ikke enighet mellom avhender og kommunen om prisen, kan denne fastsettes ved voldgift. Kommunen kan istedenfor selv å tre inn benyttte sin forkjøpsrett til å peke ut ny erverver.

Kommunen viker prioritet med sin forkjøpsrett overfor pantelån i statsbankene og for byggelån som skal konverteres hos disse.

Kommunen har rett til å anlegge skjæringer og fyllinger inn på tomta i forbindelse med regulert gate. Eieren må finne seg i at der utføres ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter.

Kjøpesummen

kr. 20.172,50

betales kontant til kemnerkontoret mot utlevering av skjøtet.

PORSGRUNN KOMMUNE

den 22.11.1978

Harald Moen
ordf.

Porsgrunn kommune

Byggesak

Prosjektil Sør As
Rødmyrjordet 31
3735 Skien

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/4204 - 9	10.11.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
784/26	Utvalg for miljø og byutvikling

Ferdigattest - Gbnr. 52/209, Gråsteinvegen 22 - Bruksendring/renovering/fasadeendring bolig samt oppføring av carport

Det gis ferdigattest til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/renovering/fasadeendring av eksisterende bolig samt oppføring av carport som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Med hilsen

Tonje Fehn
for
Baard Gonsholt
avdelingsleder

Bente Sjåberg
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

KOPI

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn

www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro: 7147 05 05080
Org.nr.: 939991034

Saksopplysninger
Ansvarlig søker Prosjektil Sør AS søkte, på vegne av tiltakshaver Andreas Grøstad , den 28.10.2026 om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen, renovering og fasadeendring av bolig, samt oppføring av carport.

Det ble i vedtak av 06.05.2025 i sak 298/25 gitt tillatelse for tiltaket.

Ansvarsforhold

SØK	Prosjektil Sør AS
PRO	Prosjektil Sør AS
UTF	Andreas Grøstad (selvbygger)

Varmesystem:

Energiforsyning	Elektrisitet
Varmefordeling	Elektriske varmekabler, panelovner og luftoppvarming

Vurdering
Det er dokumentert at vilkårene i pbl. § 21-10 for å gi ferdigattest er oppfylt, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vedtak fremgår av sakens første side.

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi til

Andreas Grøstad	Gråsteinvegen 22	3931	Porsgrunn
Grenland brann og redning IKS	Postboks 128	3901	PORSGRUNN

KOPI

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Muleåsen		52	209	K 6

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Byggerådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbus	06.07.78	dato 16.08.78 sak 297/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Hermod B. Johnsen	Gråsteinveien 22	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Gunnar Halcokrsen	Borgestad	30 020

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Evald Løfgren	Skarphedinsvei 8	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Hovedinngangstrapp må gjøres ferdig.

15/12-79 Sjekket.
rekkverk mangler ingen kjenner.
D.

Dette arbeid må være fullført innen 10.12.79

Porsgrunn den 02.11.79

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ ing.v.

☒ kommerk. Dekkareal: 126,2 m2
Leieareal: 116,23"

☐

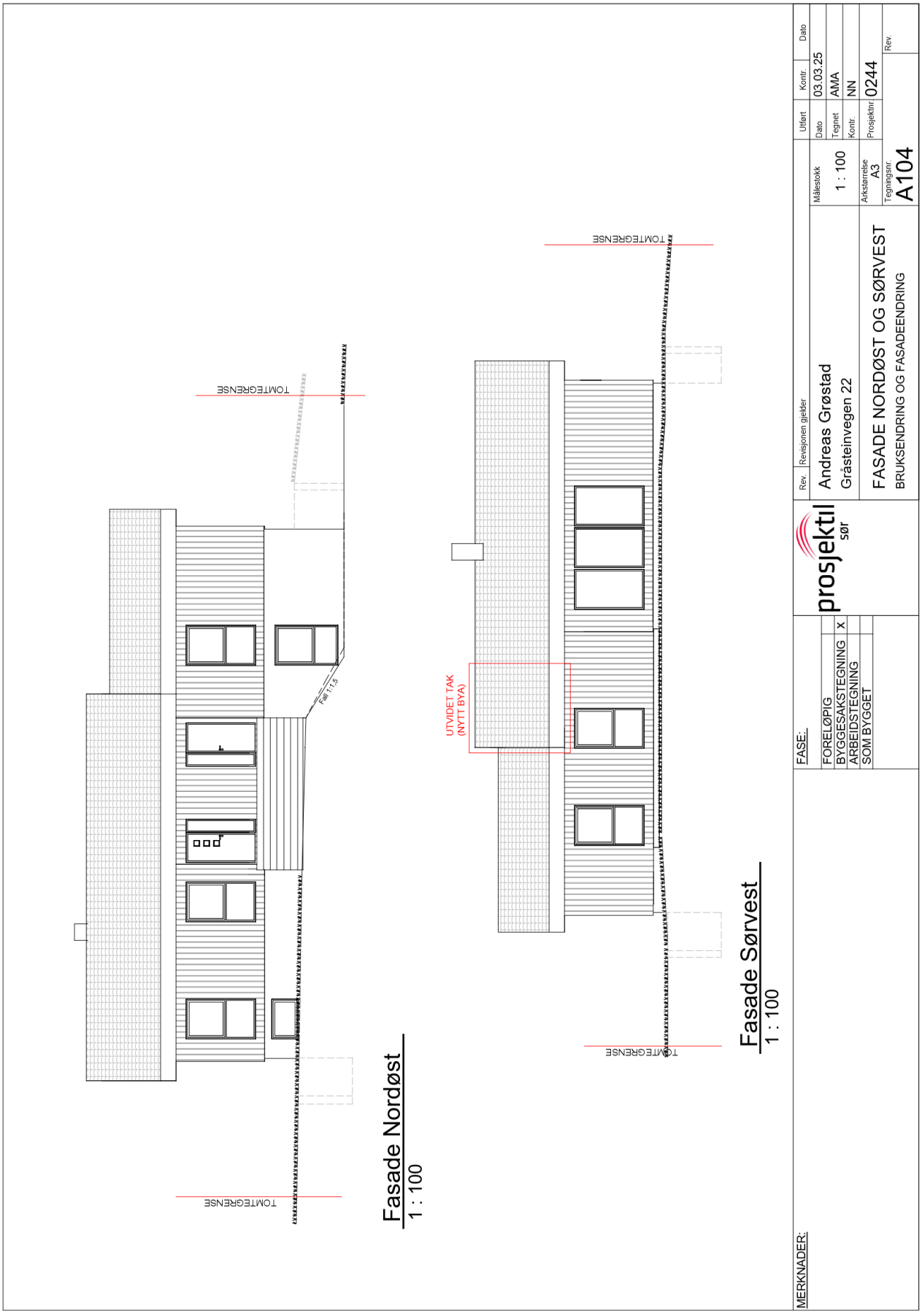
for bygningssjef

E. Dale

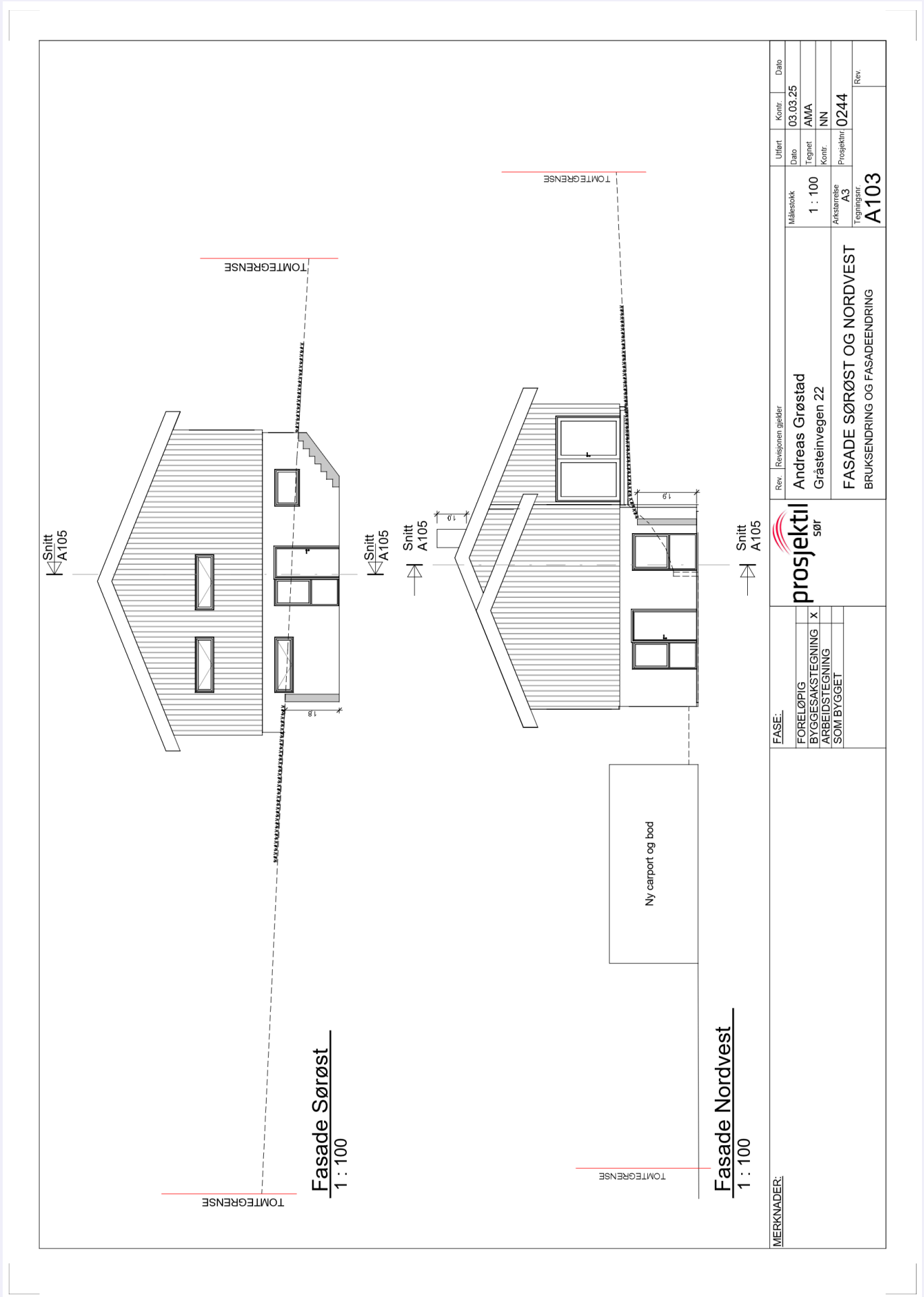
K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



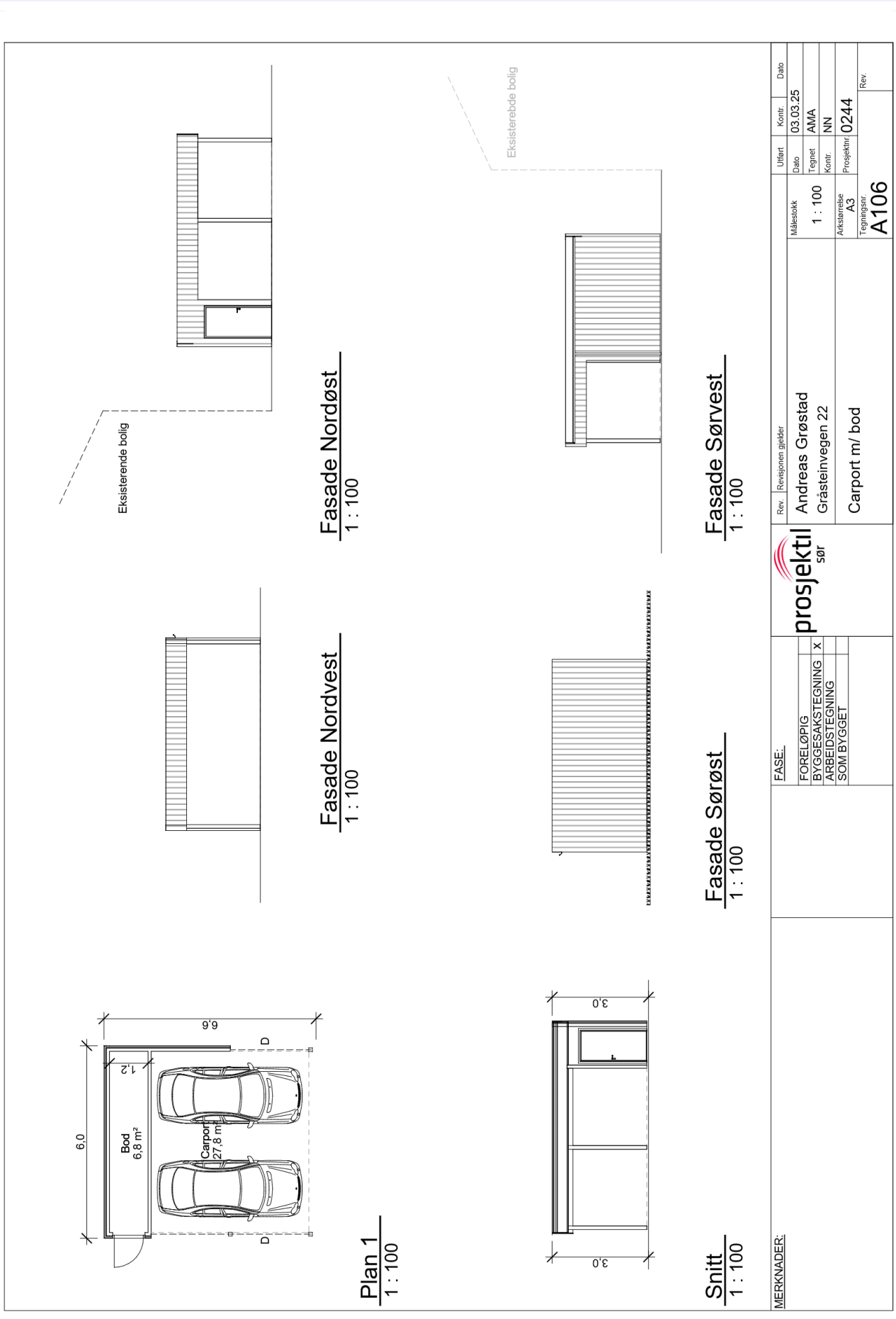
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

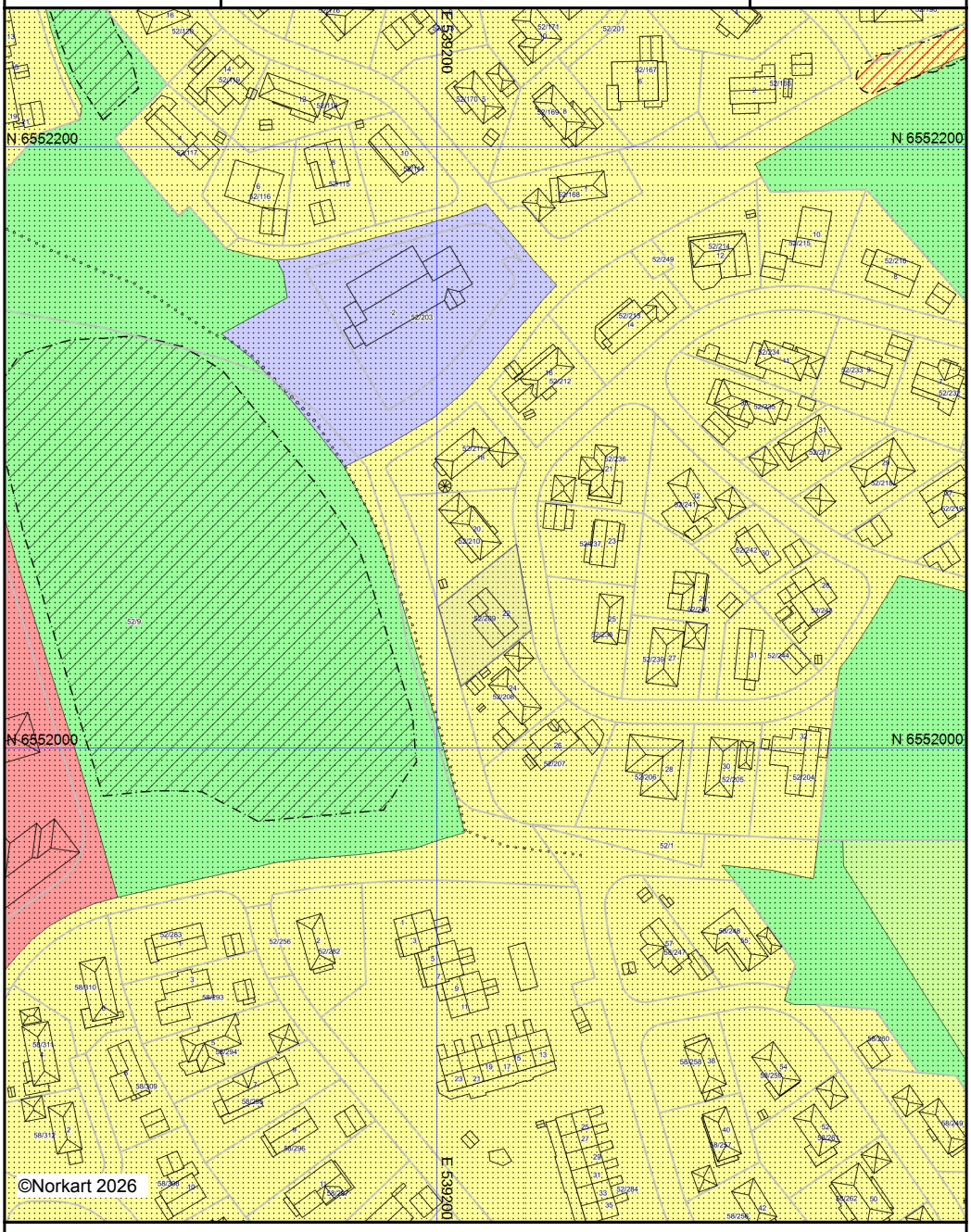
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 52/209
Adresse: Gråsteinvegen 22
Utskriftsdato: 16.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

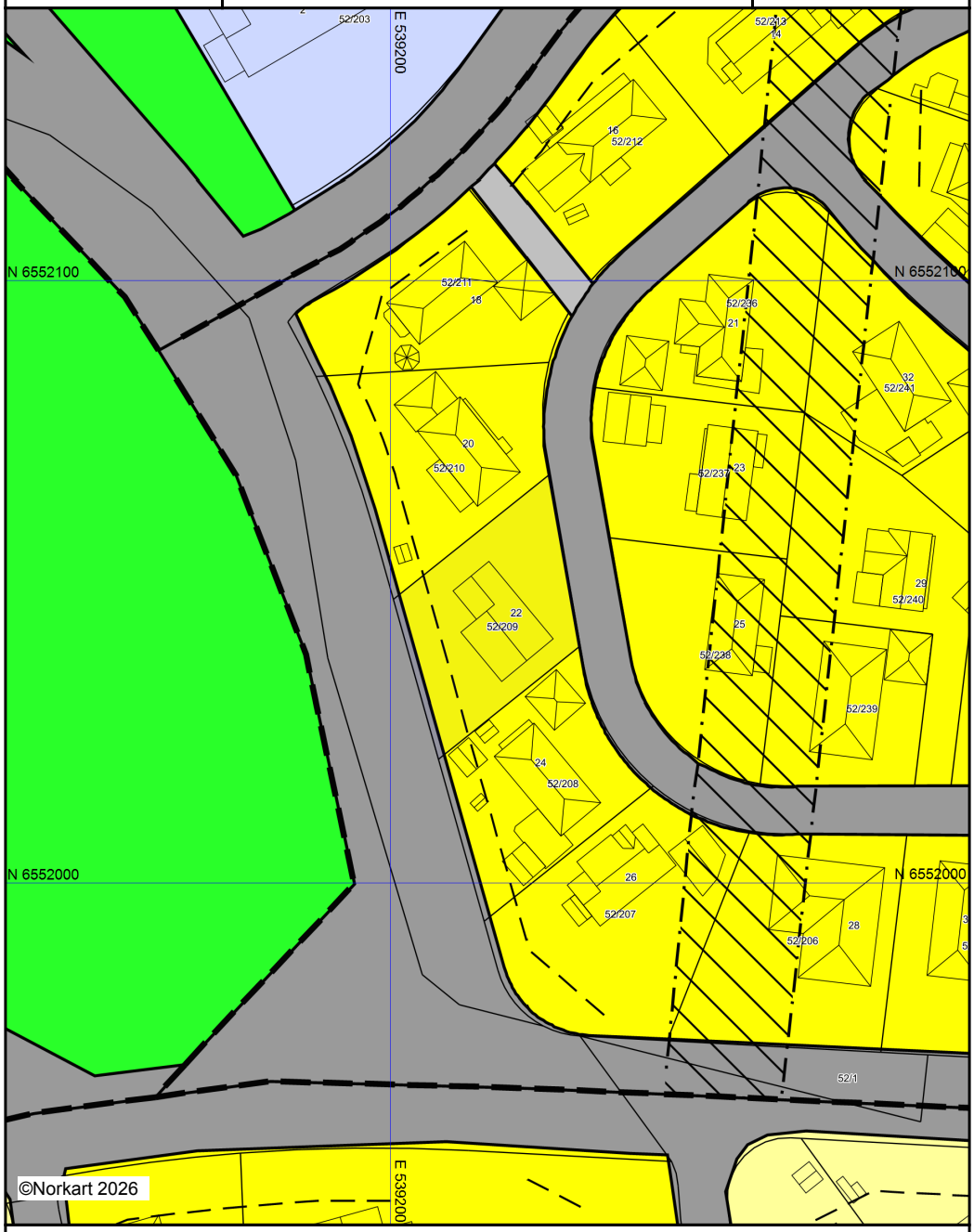
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 52/209
Adresse: Gråsteinvegen 22
Utskriftsdato: 16.10.2026
Målestokk: 1:1000

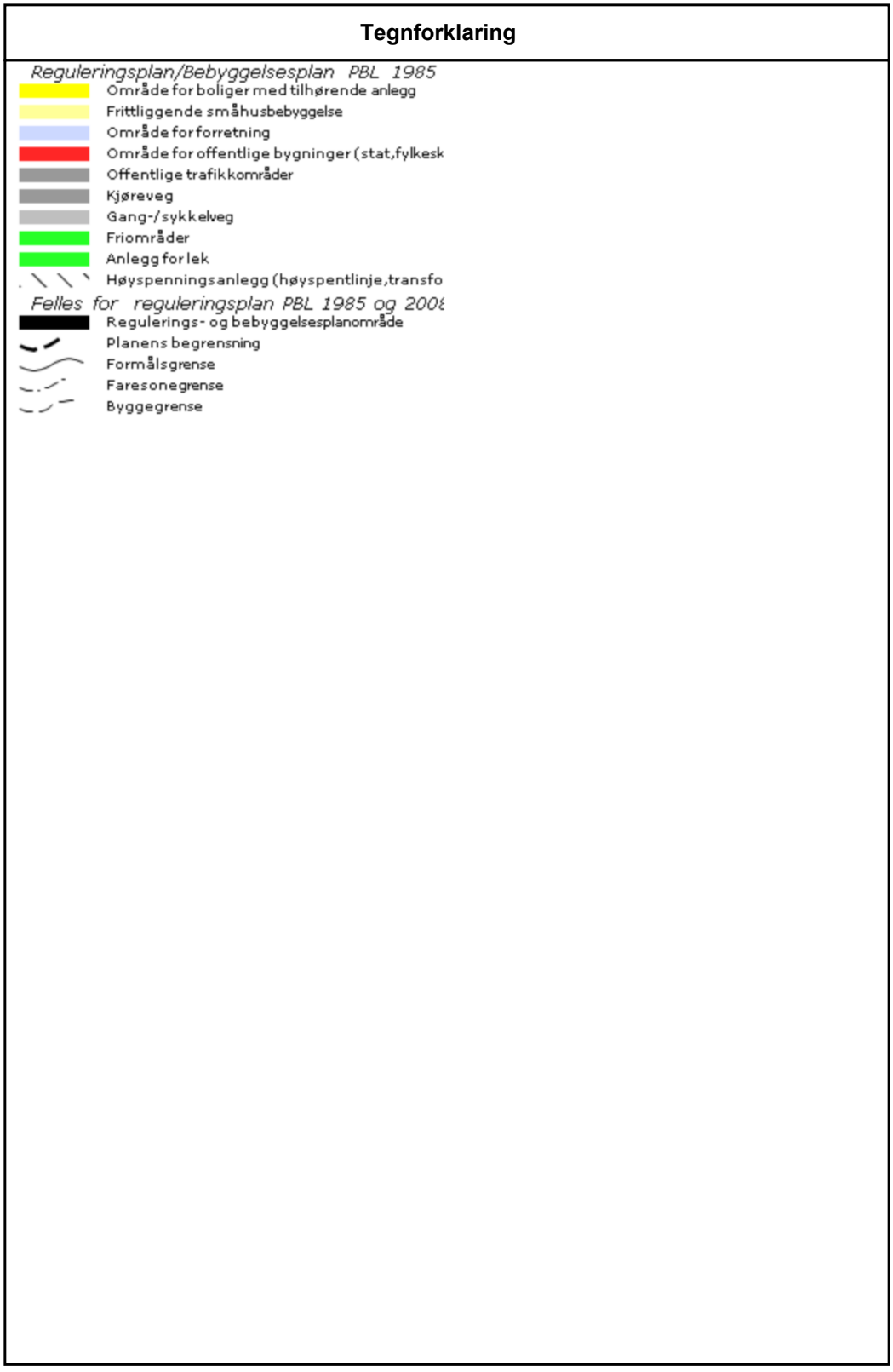
N

UTM-32

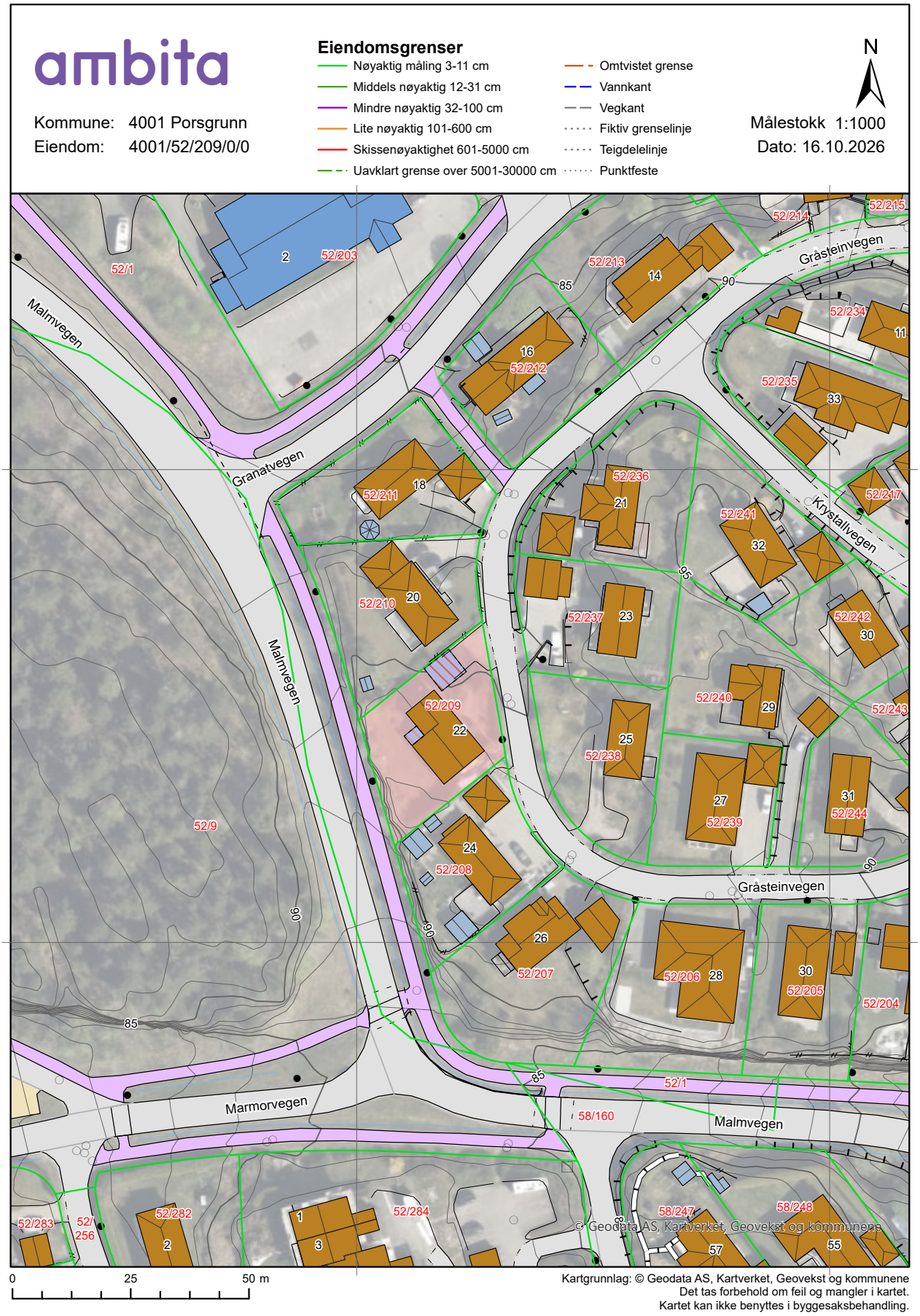


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

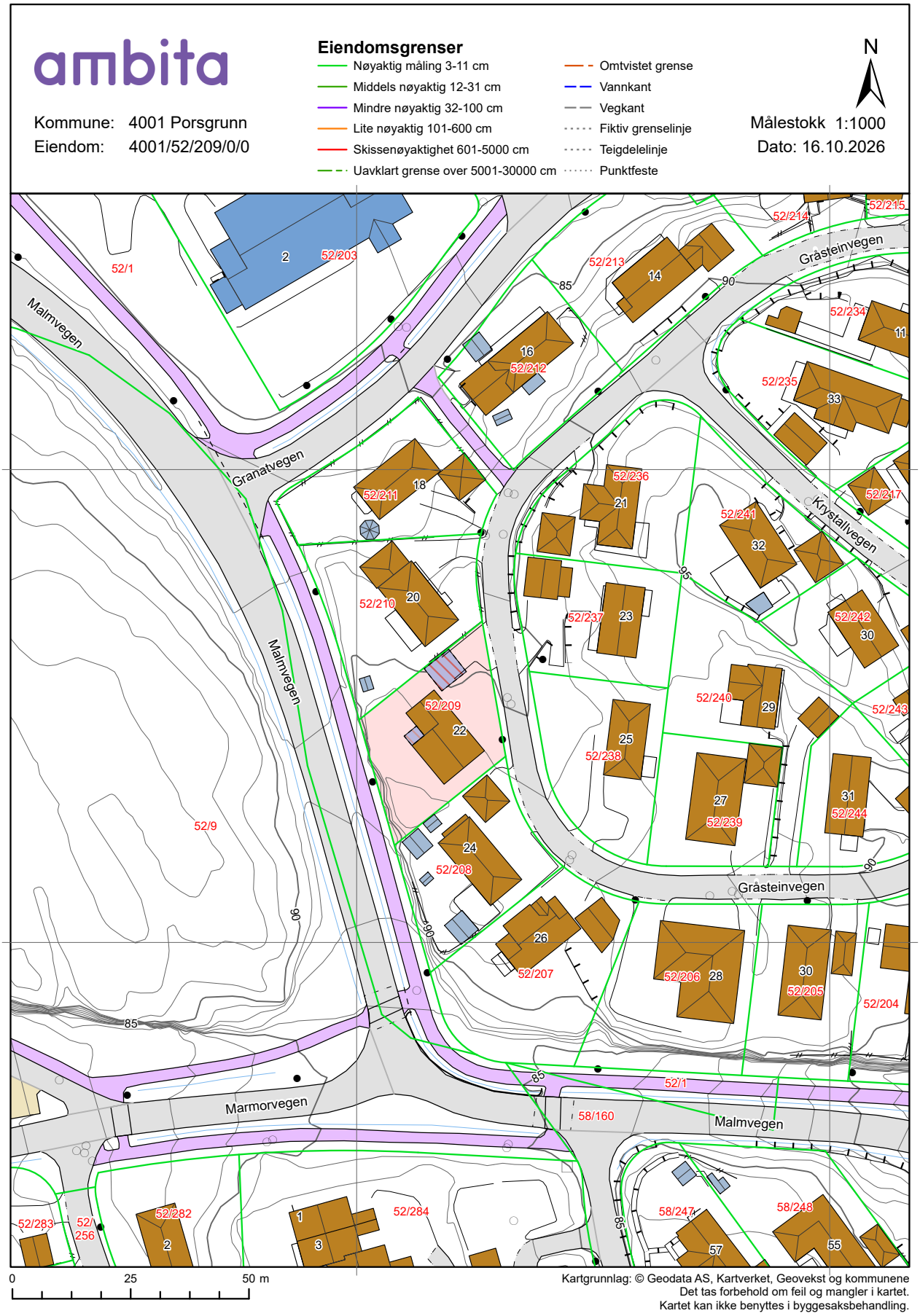
Vedlegg: Kommunalinformasjon



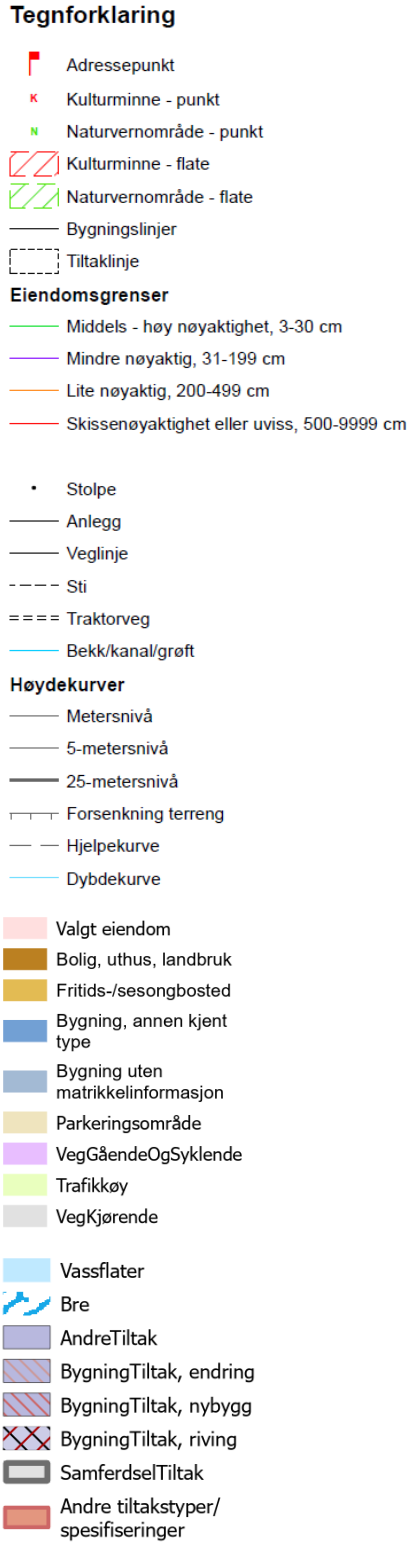
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2843260370 / Jørgen E Thorkildsen, tlf. 97175664
Gråsteinvegen 22, 3931 Porsgrunn
Gnr. 52, bnr. 209 i Porsgrunn kommune (Ideell andel 1/1.)

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

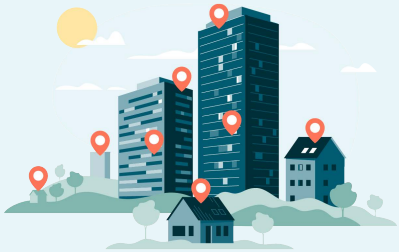
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2843260370
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.11.2026

Jørgen Thorkildsen
Eiendomsmegler

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no