PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GRAVAÅSEN 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Gravaåsen 32, 3940 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 66, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 **Rapportdato:** 12.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2807 **Referansenummer:** TY3022

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1975. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to -lags isolerglassvinduer og noen nyre isolerglass fra 2025 i underetasje i PVC Rammer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i sink. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet og MDF panel på veggflater. Malt Takplater og MDF panel i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.
Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue.
Boligen inneholder entre, kjøkken ,stue, bad, vaskerom og soverom i 1.etasje. Tilbygget garasje.
Stue, kjøkken, gang, bad, kontorrom og soverom i 1.etasje.

* Merknader.
* Dokumentasjons på utført våtromsarbeider bør fremlegges.
* Dokumentasjon på utført innrednings arbeider i underetasje bør fremlegges.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Boligen taktekke består av krum betong takstein. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Takrenner og nedløp i sink. Gradrenner i lakkert stål. Synlig rustskader i gradrenner. Punktvis lekkasjer i takrenner.
Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.
Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.
Ukjent når fasader malt sist er malt. Stedvis synlig slitasje på fasadepanel.
Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W-takstoler med sadlet takverk. Undertak med rupanel, papp membran tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Det anbefales og tilleggsisolering loft som ett energisparende tiltak.
Boligens vinduer fra byggeår i 1.etasje består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan vinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke.
3 fastkarm vinduer i stue skiftet isolerglass 1998. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.
TG 2 settes på grunn av alder (50 år). Utskiftninger er påregnelig.
Malt entredør. Balkongdør i stue til uteareal med isolerglass. Skyv og hevedør i stue til terrasse fra byggeår. Dører fra byggeår
Boligen har etablert platting på grunn i impregnert trevirke av nyere dato. Ukjent hvordan denne er fundamentert til grunn.
Det er også etablert romslig terrasse mot sør og øst. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og malte plater/MDF panel. I himling er det malt takplater i 1.etasje. MDF panel og malt slette flater i himlinger underetasje.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Godt oppgradert/malt på overflater de senere år. Overflater i underetasje etablert 2025.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.
Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret store avvik på overflater.
Mindre avvik ble registrert på gulvflater 1.etasje.
Boliger bygget i 1975 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.
Pipe oppført i murt teglstein. Åpen peis med oljebrenner etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Ukjent tilstand på oljebrenner. Ikke lovlig i bruk etter 2020.
Rom under terreng består av nylig innredet stue, bad, kjøkken, stue og soverom. Det er etablert laminat på gulvflater. MDF panel på veggflater. Rom er innredet 2025 (under 5 år). Hulltagning er ikke påkrevd.
Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke . Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.
Innvendige dører består av malt finerdører i 1.etasje fra byggeår. Hvite fyllingsdører i MDF i underetasje fra 2025. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel-fliser på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og gulvmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti.
Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utfør arbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant er etablert ved dør og rundt vegger. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Vaskerom er under 5 år. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad.

Bad
Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel-fliser på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt
Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant er etablert ved dør og rundt vegger. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Bad er under 5 år. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad.

Bad
Bad i underetasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel-fliser på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur, VV tank på 300 liter og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant er etablert ved dør og rundt vegger. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Bad er nytt og har ikke vært i bruk. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad

KJØKKEN Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning i underetasje består av eik profilerte heltre dør og skuffronter i eik. Dekkside med laminerte skrog.
Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.
Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, MDF panel på veggflater og MDF panel i himlinger.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.
Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte heltre dør og skuffronter type Huseby kjøkken. Dekkside med laminerte skrog.
Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.
Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, tapet på veggflater og takplater i himlinger.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i røranlegg til våtrom og kjøkken. Plast avløpsrør.
Inntaksledning i plast/PEL i underetasje med stoppekran. Nytt røranlegg etablert 2024-25.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.
VV tank på 300 liter etablert i bad underetasje.
63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet de senere år. Sekundær skap etablert i underetasje 2025. Nytt el-anlegg i underetasje 2025. El-kabel i gulvflater baderom.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.
Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.
Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast. Boligen er etablert på oppfylte stein masser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i vegger med tilfylte masser. TG 2 på grunn av alder.
Grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig etablert malt murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon. Noen mindre sprekker ble registrert.
Terreng rundt boligen er skrånende.
Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.
Synlig rør til oljetank på sørvegg. Ukjent om oljetank er sanert/tom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

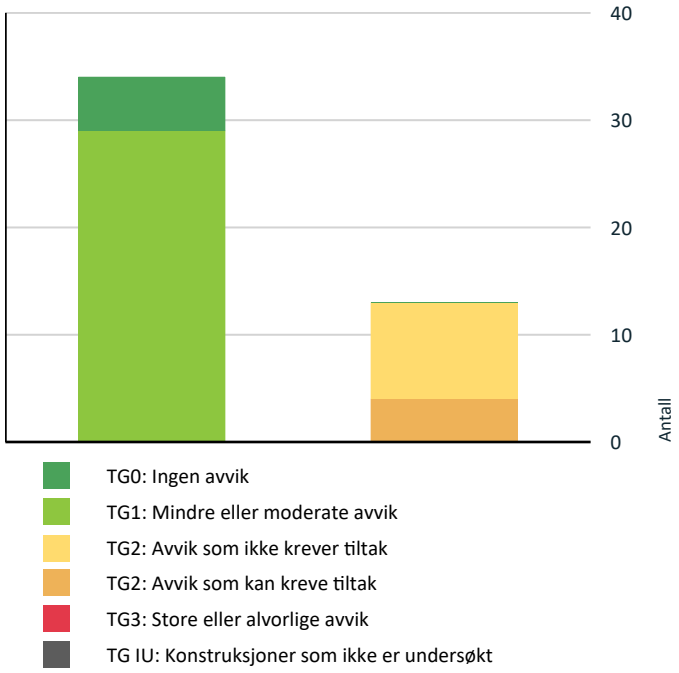
Tegninger stemmer ikke med dagens rom under terreng.

Garasje

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

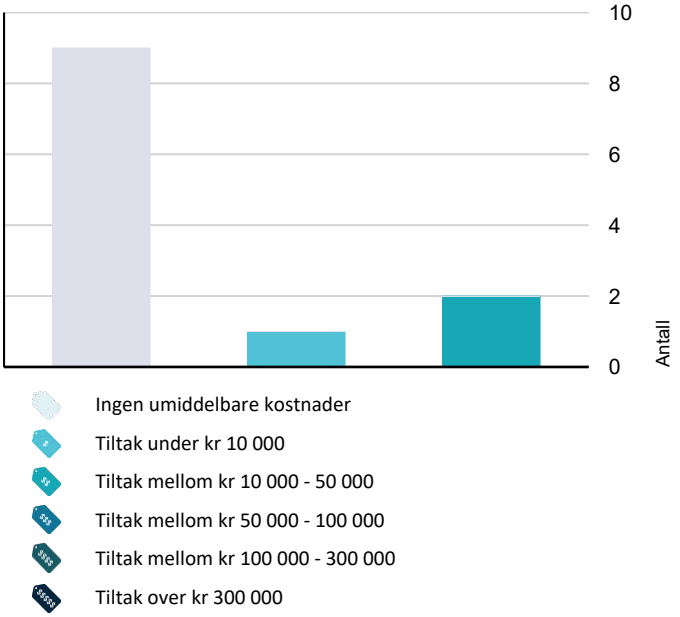
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Modernisert/oppgradert rom i underetasje 2025.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av krum betong takstein. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 1975

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

TG 2 pga alder

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekke bør beregnes skiftet innen 1-10 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sink. Gradrenner i lakkert stål. Synlig rustskader i gradrenner. Punktvis lekkasjer i takrenner.
Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

TG2 pga av alder og lekkasjer

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

2

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.
Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.
Ukjent når fasader malt sist er malt. Stedvis synlig slitasje på fasadepanel.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W-takstoler med sadlet takverk. Undertak med rupanel, papp membran tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Det anbefales og tilleggsisolering loft som ett energisparende tiltak.

Årstall: 1975



TG 2 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår i 1.etasje består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan vinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke.
3 fastkarm vinduer i stue skiftet isolerglass 1998. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.
TG 2 settes på grunn av alder (50 år). Utskiftninger er påregnelig.

Årstall: 1975

Tilstandsrapport

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

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

Stedvis utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Vinduer - 2

Vinduer i 2.etasje nylig skiftet 2025 til 2-lags isolerglass vinduer.
Rammer og karmer i PVC. TG 0.

Årstall: 2025

TG 2 Dører

Malt entredør. Balkongdør i stue til uteareal med isolerglass. Skyv og hevedør i stue til terrasse fra byggeår. Dører fra byggeår

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Enkelte dører må beregnes skiftet.

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

2

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert platting på grunn i impregnert trevirke av nyere dato. Ukjent hvordan denne er fundamentert til grunn.
Det er også etablert romslig terrasse mot sør og øst. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og malte plater/MDF panel. I himling er det malt takplater i 1.etasje. MDF panel og malt slette flater i himlinger underetasje.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Godt oppgradert/malt på overflater de senere år. Overflater i underetasje etablert 2025.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret store avvik på overflater.
Mindre avvik ble registrert på gulvflater 1.etasje.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boliger bygget i 1975 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radonmålinger bør utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Åpen peis med oljebrenner etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Ukjent tilstand på oljebrenner. Ikke lovlig i bruk etter 2020.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av nylig innredet stue, bad, kjøkken, stue og soverom. Det er etablert laminat på gulvflater. MDF panel på veggflater. Rom er innredet 2025 (under 5 år). Hulltagning er ikke påkrevd.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke . Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Årstall: 1975



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malt finerdører i 1.etasje fra byggeår. Hvite fyllingsdører i MDF i underetasje fra 2025. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel-fliser på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt

Årstall: 2024



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2024

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant er etablert ved dør og rundt vegger. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

TG 2 pga manglede fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2024



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett.

Årstall: 2024

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av el-ventil i yttervegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2024

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Bad er under 5 år. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad.

Årstall: 2024



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel-fliser på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og gulvmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utfør arbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2024



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vaskerom har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2020

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant er etablert ved dør og rundt vegger. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG 2 pga mangler fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2024

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert opplegg til vaskemaskin og gulvmontert toalett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i yttervegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2024

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom er under 5 år. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad.

Årstall: 2024

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel-fliser på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur, VV tank på 300 liter og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2025





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2025

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant er etablert ved dør og rundt vegger. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2025

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

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dør mangler flomkant. (25 mm over sluk). Gulv er flatt og mangler fall til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2025

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur, VV tank på 300 liter og tett dusjkabinett.

Årstall: 2025

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i yttervegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2025

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Bad er nytt og har ikke vært i bruk. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte heltre dør og skuffronter type Huseby kjøkken. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.
Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, tapet på veggflater og takplater i himlinger.

Årstall: 1998





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 1998

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning i underetasje består av eik profilerte heltre dør og skuffronter i eik. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.
Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, MDF panel på veggflater og MDF panel i himlinger.

Årstall: 2025



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2025

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i røranlegg til våtrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i underetasje med stoppekran. Nytt røranlegg etablert 2024-25.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 2024

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 300 liter etablert i bad underetasje.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet de senere år. Sekundær skap etablert i underetasje 2025. Nytt el-anlegg i underetasje 2025. El-kabel i gulvflater baderom.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast. Boligen er etablert på oppfylte stein masser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i vegger med tilfylte masser. TG 2 på grunn av alder.

Årstall: 1975

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

2

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

TG 2 på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig etablert malt murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon. Noen mindre sprekker ble registrert.

Årstall: 1975

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

Årstall: 1975

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

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

TG 2 på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Synlig rør til oljetank på sørvegg. Ukjent om oljetank er sanert/tom.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dokumentasjon må innhentes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Tilbygget garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i uisolert bindingsverk tekket med stående panel utvendig. Gipsplater på innvendige overflater. Garasje har etablert leddport i trevirke.
Garasje fyller sin funksjon.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

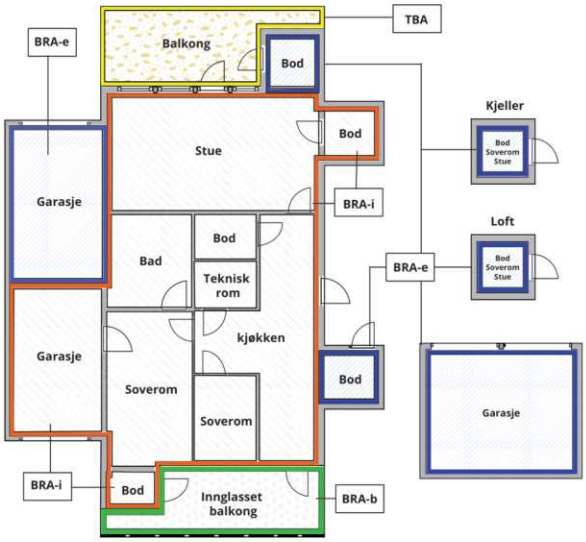
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	99			99	43
Underetasje	90			90	
SUM	**189**				**43**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, bad, soverom, vaskerom		
Underetasje	Kjellerstue, kjøkken, kontor, bad, gang, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom under terreng.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rom i underetasje oppgradert med nytt bad, kjøkken og overflater 2025. Oppgradert el og røranlegg i underetasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Thi Hoang Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	66	92		0	901.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gravaåsen 32

Hjemmelshaver
Nguyen Thi Hoang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende på Gravaåsen i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende enenbolig og LNF areal. God beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og idrettsanlegg.
Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet uteareal med plen og pryd busker. Gruset gårdsplass. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig og tilbygget garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	
2	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

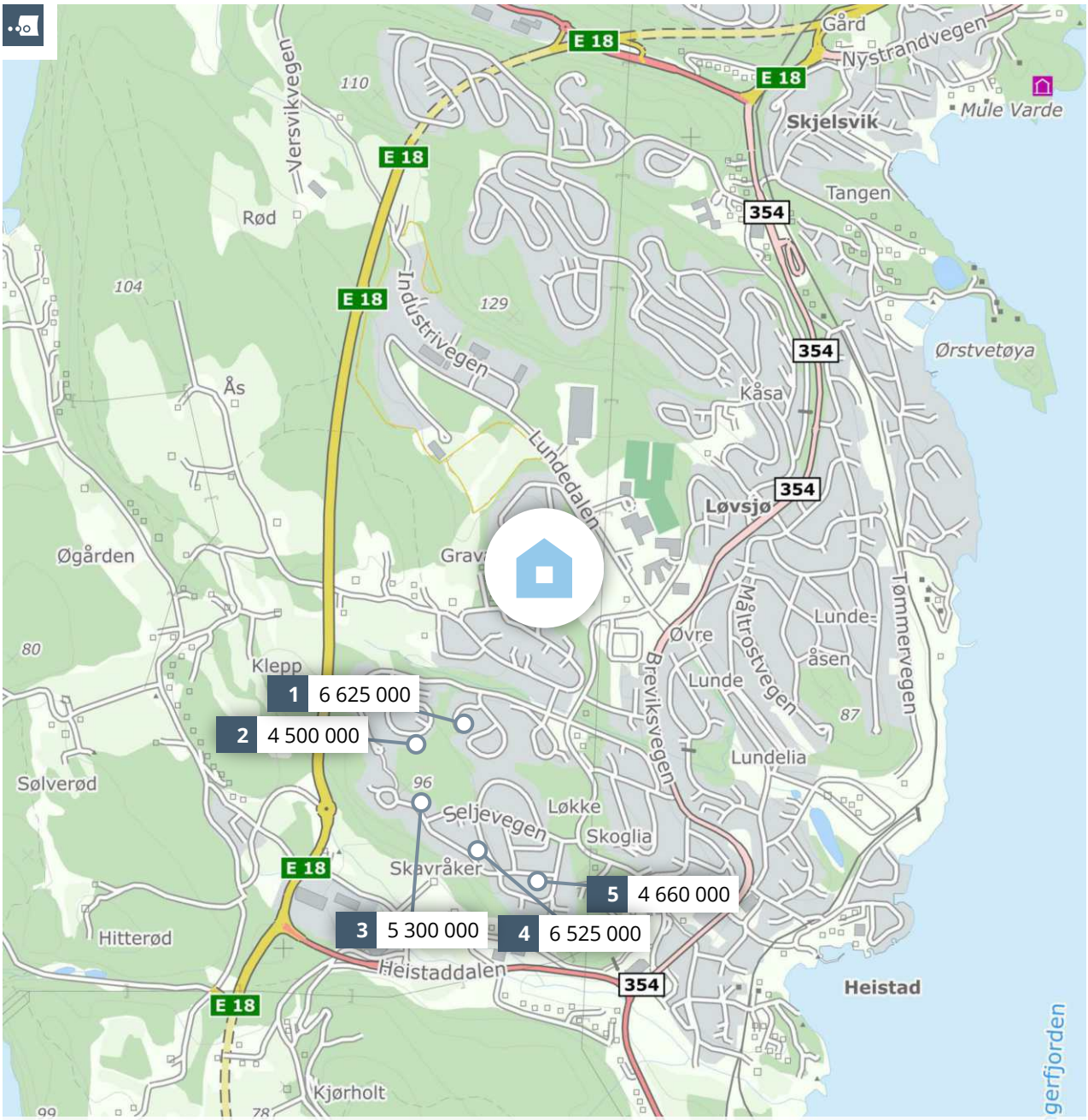
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TY3022

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

GRAVAÅSEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 17.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Lundeberg Enger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gravaåsen 32, 3940 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 66 BNR 92 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS GRAVA

Verdivurdert til

4 350 000

-	4 350 000	23 016
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	189 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					901 m²	
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Uglevegen 8				04.06.2025	5 990 000	**6 625 000**	0	6 625 000	**25 980**
	255 m²	1998	832 m²	5 sov						
2	Ravnevegen 21				14.08.2025	4 500 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**28 662**
	157 m²	2002	814 m²	3 sov						
3	Haukvegen 17				29.08.2025	4 290 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**21 200**
	250 m²	1980	903 m²	4 sov						
4	Rugdevegen 7				09.09.2025	5 590 000	**6 525 000**	0	6 525 000	**27 885**
	234 m²	1976	1 112 m²	3 sov						
5	Bregnevegen 15				04.07.2025	4 200 000	**4 660 000**	0	4 660 000	**23 535**
	198 m²	1967	1 040 m²	3 sov						

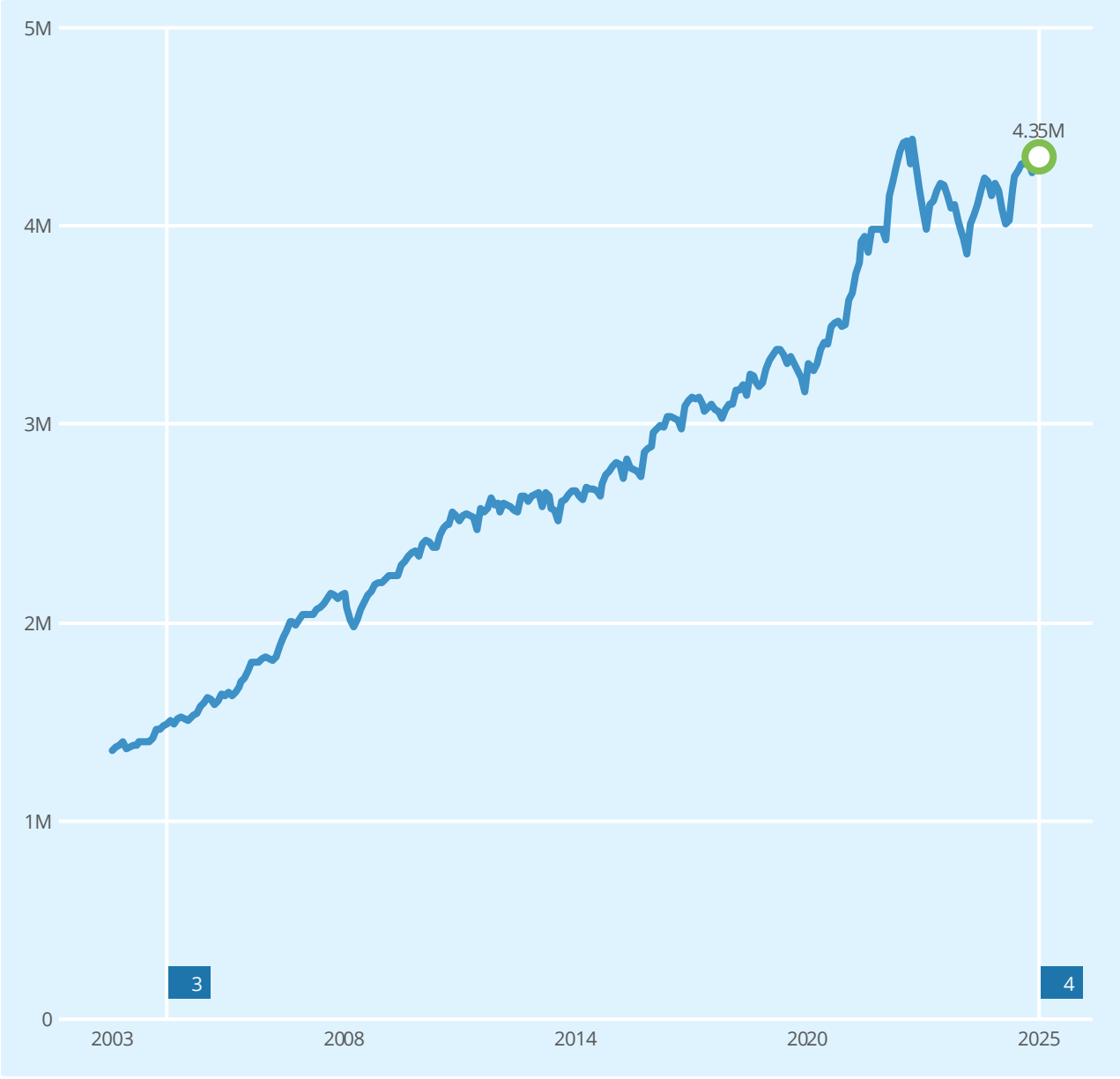
Flott og innholdsrik enebolig på Heistad.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3940 PORSGRUNN nå

1
eneboliger til salgs

5.2M
5.0M
4 890 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Eneboliger solgt i 3940 PORSGRUNN siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

4.9M
4 727 000 Salgspris i snitt
4 381 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 8.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

26 168 PORSGRUNN kommune i snitt siste 6 mnd

23 016 Gravaåsen 32 Totalpris 4 350 000

23 013 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250144

Selger 1 navn
Thi Hoang Nguyen

Gateadresse
Gravaåsen 32

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3940

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250144

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Riving og oppbygging av bad med rør i rør og flis
Arbeid utført av	Andebu Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lagt nytt menbran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt membran og byttet vannrør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk i underetasje
Arbeid utført av	Andebu elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 103250144

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny hybeldel i under etasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent bruksendring av kommunen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendret dra boder og vaskerom i under etasje til hybel del

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent hos kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250144

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250144

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hoang thi Nguyen	87d0c8202bc110fc86044 0556329dd96ba7acff1	15.09.2025 12:08:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250144

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

Gravaåsen 32

Nabolaget Grava/Lunde - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	9 min 0.6 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	4 min 2.6 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	9 min 0.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	13 min 7.5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	12 min 8.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundekroken Linje P8	6 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min 9.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

BARNEHAGER

Spire & Gro Rypevegen barnehage (1... 77 barn	9 min 0.8 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 57 barn	15 min 1.1 km
Spire & Gro Melkeveien barnehage (... 87 barn	18 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Heistad	19 min
Kiwi Heistad	20 min

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

VARER/TJENESTER

ALTI Brotorvet	10 min
Vitusapotek Heistad	19 min
Stathelle Vinmonopol	10 min

SPORT

Gravaåsen ballplass	5 min
Heibanen	7 min
Heistad Fysioterapi & Trening	9 min
MOVA Skjelsvik	14 min

«Sentralt med butikksenter, skoler, barnehager og bra kollektivtilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Gravaåsen 32

Nabolaget Grava/Lunde - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	9 min 0.6 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	4 min 2.6 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	9 min 0.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	13 min 7.5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	12 min 8.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundekroken Linje P8	6 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min 9.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

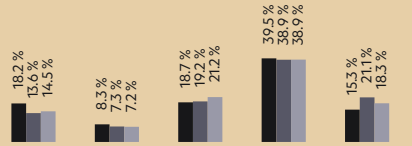
BARNEHAGER

Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-... 77 barn	9 min 0.8 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 57 barn	15 min 1.1 km
Spire & Gro Melkeveien barnehage (0... 87 barn	18 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Heistad	19 min
Kiwi Heistad	20 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grava/Lunde	964	407
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Gravaåsen ballplass	5 min
Heibanen	7 min
Heistad Fysioterapi & Trening	9 min
MOVA Skjelsvik	14 min

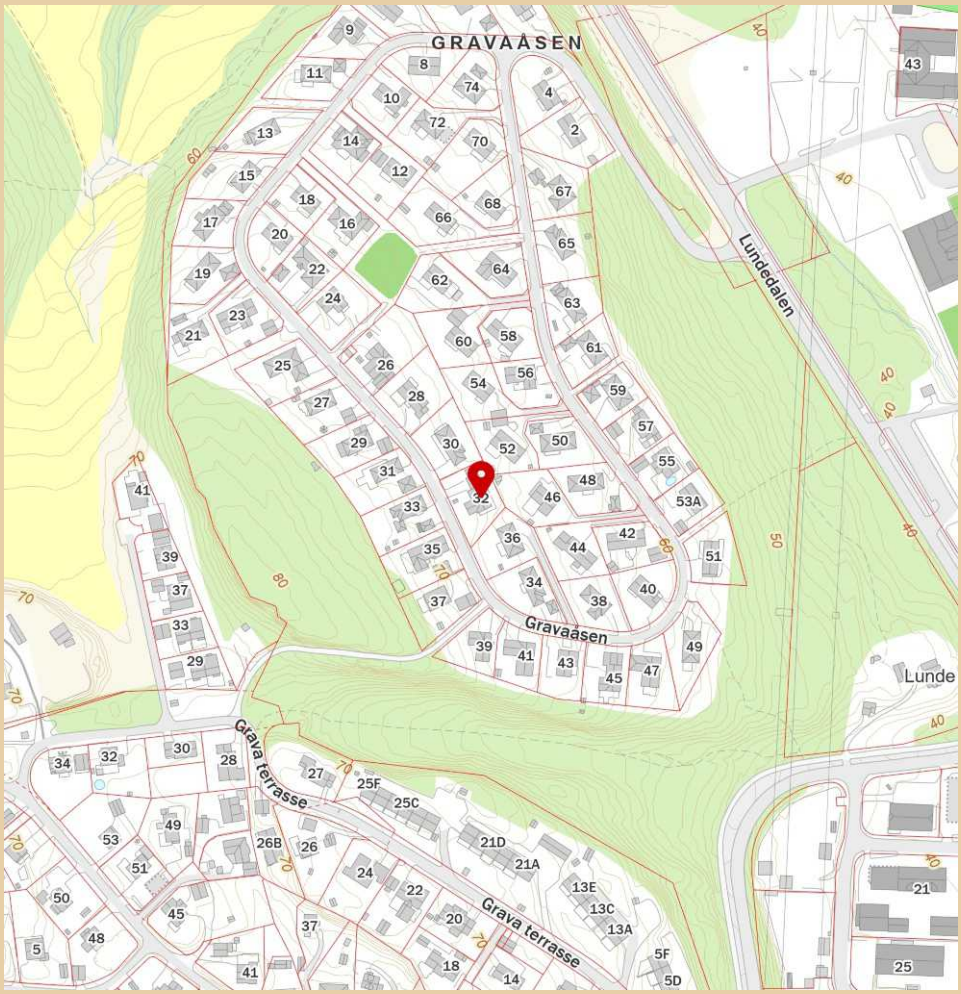
«Sentralt med butikksenter, skoler, barnehager og bra kollektivtilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Gravaåsen 32

Nabolaget Grava/Lunde - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	9 min 0.6 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	4 min 2.6 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	9 min 0.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	13 min 7.5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	12 min 8.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundekroken Linje P8	6 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min 9.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

BARNEHAGER

Spire & Gro Rypevegen barnehage (1... 77 barn	9 min 0.8 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 57 barn	15 min 1.1 km
Spire & Gro Melkeveien barnehage (... 87 barn	18 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Heistad	19 min
Kiwi Heistad	20 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

ALTI Brotorvet	10 min
Vitusapotek Heistad	19 min
Stathelle Vinmonopol	10 min

SPORT

Gravaåsen ballplass	5 min
Heibanen	7 min
Heistad Fysioterapi & Trening	9 min
MOVA Skjelsvik	14 min

«Sentralt med butikksenter, skoler, barnehager og bra kollektivtilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
N. Gravaåsen		66	92	E-I7

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	boligbus	05.09.74	dato 04.I0.74. sak 262/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ernst Rolf Hansen	Gravaåsen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Grenland Bygg	Sverresgt. 6 b, Porsgrunn	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Per Wæhs	Tiurveien 23, Skien	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 0I.I0.75.

Ørnulf Jacobsen
bygningssjefen

E. Dale

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] kemnerk.
- [ ] ing.v.

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

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

Porsgrunn kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gravaåsen 32 3940 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

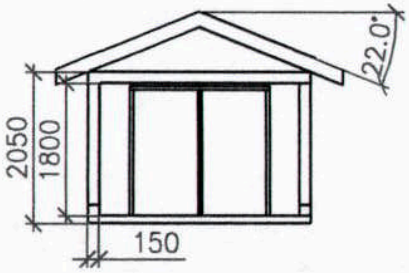
- Kommunegrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Flaggstang
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Matrikkelnummer
- Vegbom
- Mast
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Bygning tiltak - punkt
- Bolig
- Annet gjerde
- Veg
- Lekeplass
- Kommunalveg gatenavn.
- Hekk
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Privatveg gatenavn.

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

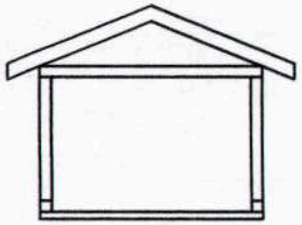
Kvikkleire - risiko

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

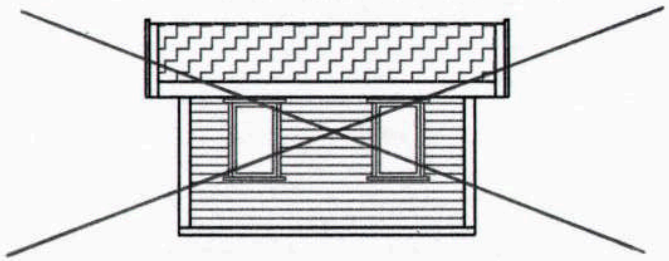
E1



SNITT A–A



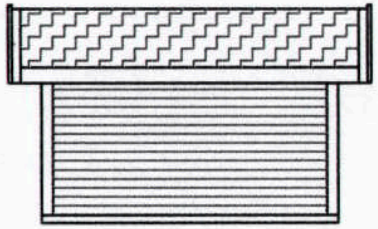
SNITT B–B



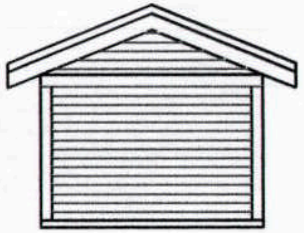
FASADE NORD



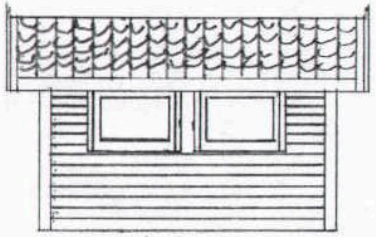
FASADE ~~VEST~~ SYDVEST



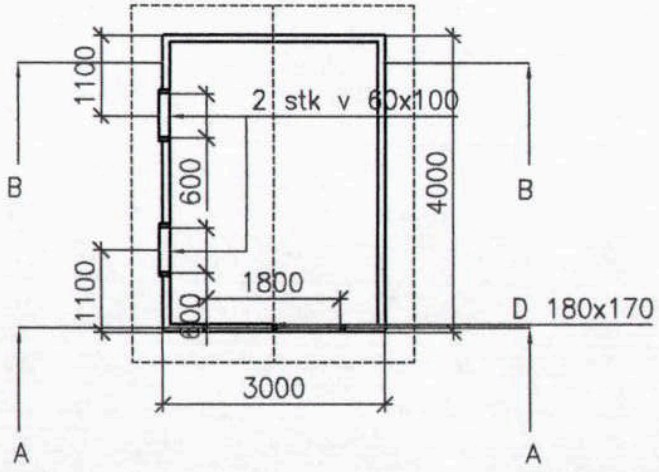
FASADE SYD ~~ØST~~



FASADE ~~ØST~~ NORDVEST



NORDVEST



POSTMOTTATT
FRAMLEGG
BYGGESAK
14 MAI 2003
Løpenr.
Saksnr.
Ark.kopi
Ark.kontr.
Ansvar
Kopi

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.– OG B.NR:	1 n 66/92	MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	TILTAKSHAVER	TEGNET DATO:	01.01.00
ADRESSE:	ADRESSE, STED	TEGNET AV:	MITT NAVN
TEGN. INNH:	TEGNINGENS INNHOLD	UNDERSKRIFT:	

Ditt navn
Adresse
tlf, faks, org.nr

TEGNINGENS NUMMER: 00–001

REV

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TELEMARK AVD. PORSGRUNN
POSTBOKS 1003 (NORDEA)
3905 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Marius Lundeberg Enger 103250144
Vår referanse: 3816984/26973089
Bestilling: C3 2025-08-27 (6) 56

Dato
27.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15068	101	6.12.1974	ERKLÆRING/AVTALE FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4001 PORSGRUNN	66	92	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

6/12 Dagbok nr. 15068 1974
Porsgrunn og Skien
byfogdembete

SKJØTE

Porsgrunn kommune selger, skjøter og overdrar herved til
Ernst Rolf Hansen, f. 10.12.44, Kjørholt, Heistad

en byggetomt av sin eiendom gnr. 66 bnr. 36 Nordre Gravaåsen

Tomten har ved oppmålingsforretning av 24.4.74 tinglyst 26.8.74

fått betegnelsen :
gnr. 66 bnr. 92 Nordre Gravaåsen E 17

og er på 901,9 m².

Overdragelsen skjer etter pristakst kr. 13,50 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 til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken må avhenderen søke kommunen om frafall av forkjøpsretten. Før kommunen plikter å ta stilling til søknaden 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 benytte sin forkjøpsrett til å peke ut ny erverver.

Kommunen viker prioritet for 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. 12.175,65

betales kontant til kemnerkontoret mot utlevering av skjøtet.

PORSGRUNN KOMMUNE
27.11.1974.
Harald Moen
ordf.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TELEMARK AVD. PORSGRUNN
POSTBOKS 1003 (NORDEA)
3905 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Marius Lundeberg Enger 103250144
Vår referanse: 3816985/26973094
Bestilling: C3 2025-08-27 (6) 55

Dato
27.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10518	101	26.8.1974	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4001 PORSGRUNN	66	92	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/10518/101
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:32

26/8 Dagbok nr. 10518 1974
Porsgrunn og Skien
byfogdembete

Porsgrunn kommune

MÅLEBREV

OVER

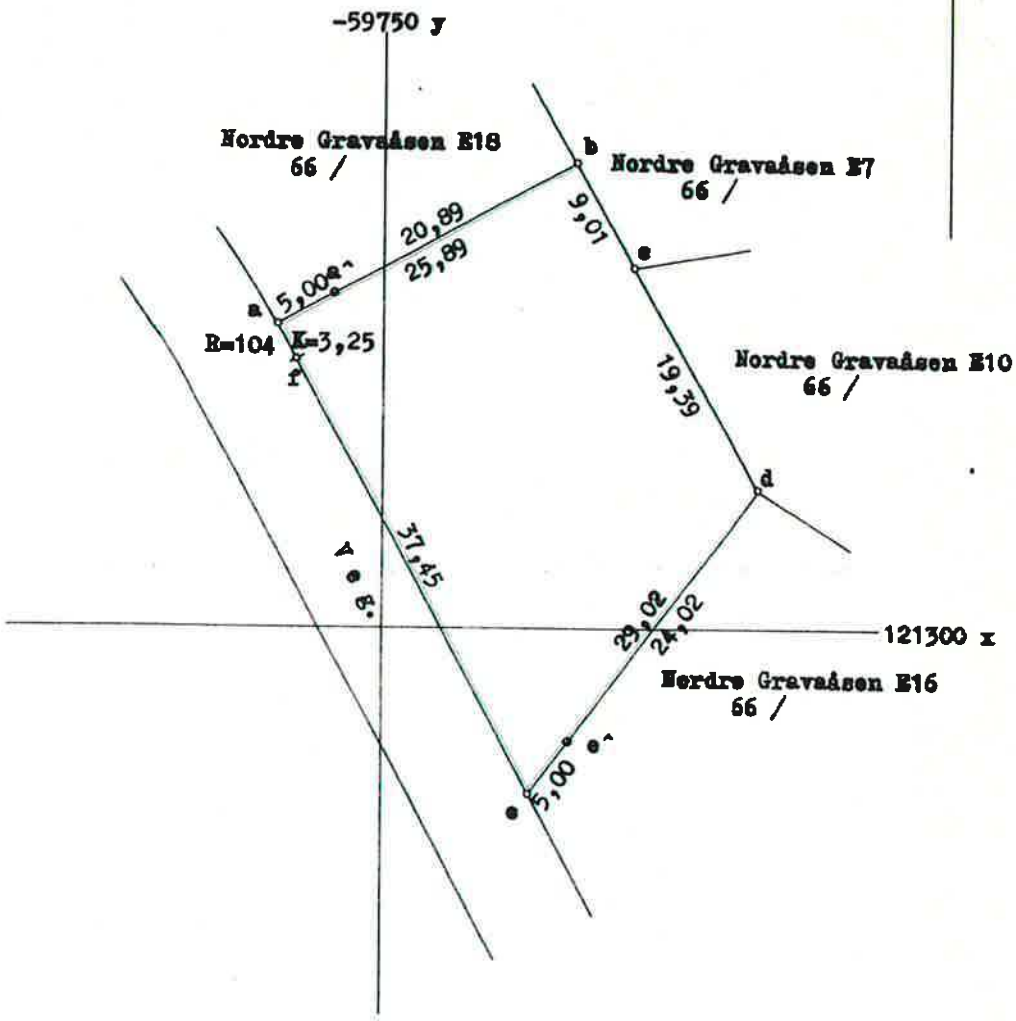
Gnr. 66, bnr. 92 Nordre Gravaåsen E17.
Eiendommens juridiske betegnelse

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning

Oppmålingssjefens arkiv

J. nr. 398/73
L. nr. 61/43
K.bl. nr. 15 - E - 11/3. (Eidanger).

K a r t
over
gnr. 66 bnr.
Nordre Gravaåsen E17.
Areal = 901,9 m²
M = 1/500



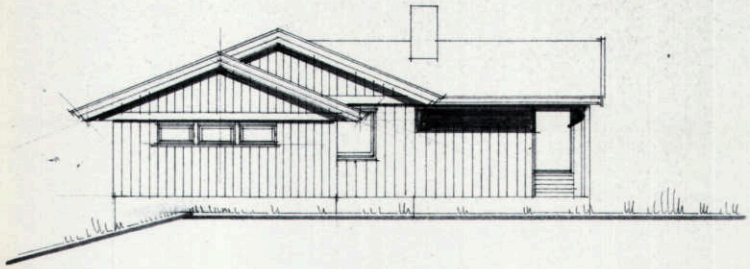
Koordinater.			
Pkt.	Y	X	
a.	-59758,16	121323,24	a^bolt.
b.	-59735,37	121335,53	bolt.
c.	-59730,97	121327,67	bolt.
d.	-59721,50	121310,75	bolt.
e.	-59738,79	121287,44	e^rør.
f.	-59756,57	121320,40	

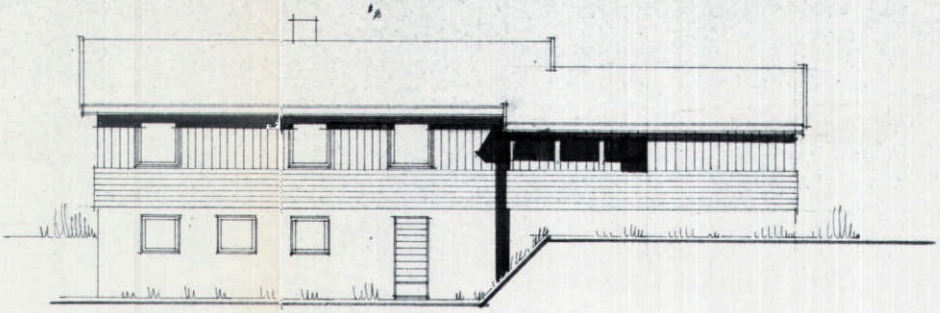
Koordinatsystemet er N.G.O's akse III.

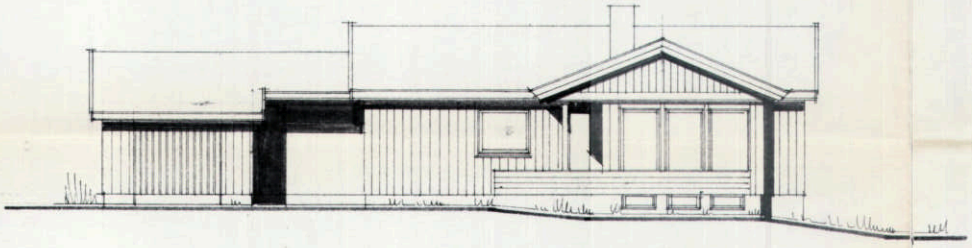
Arne Moen.
Arne Moen.

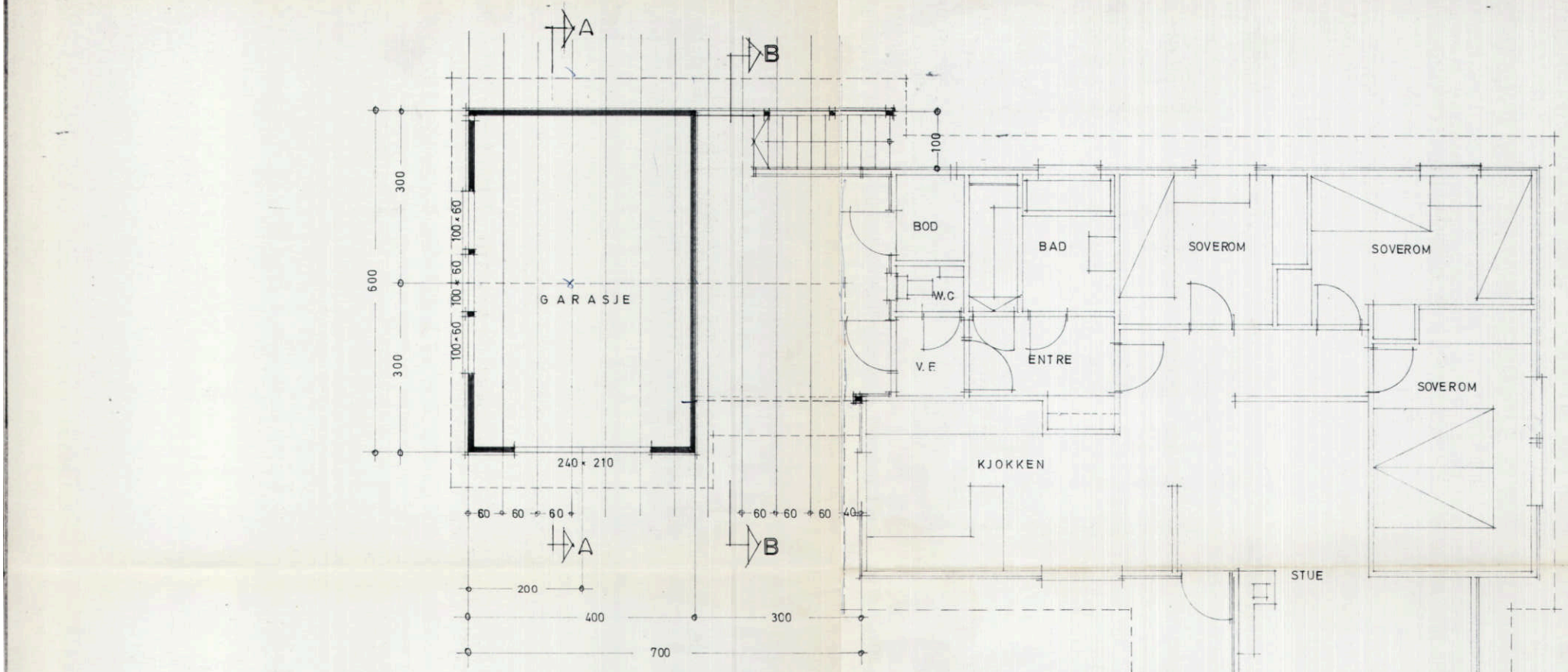
Nils O. Prestholdt.
Nils O. Prestholdt.

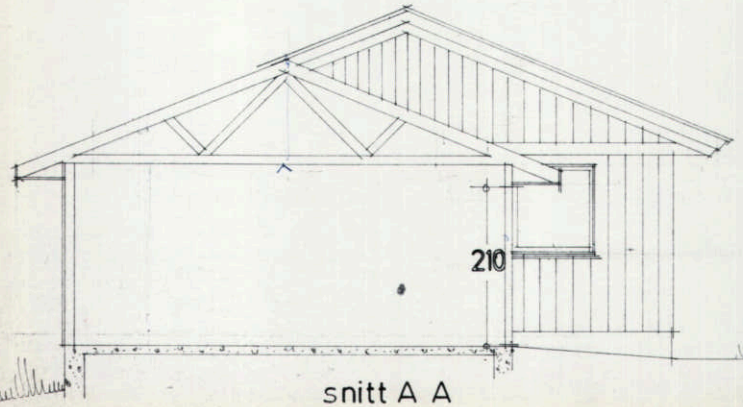
PBV
2 2 JUNI 1977
ARK.



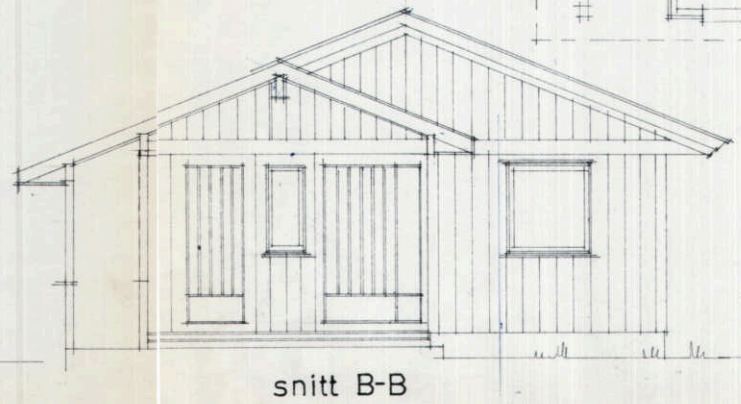








snitt A A



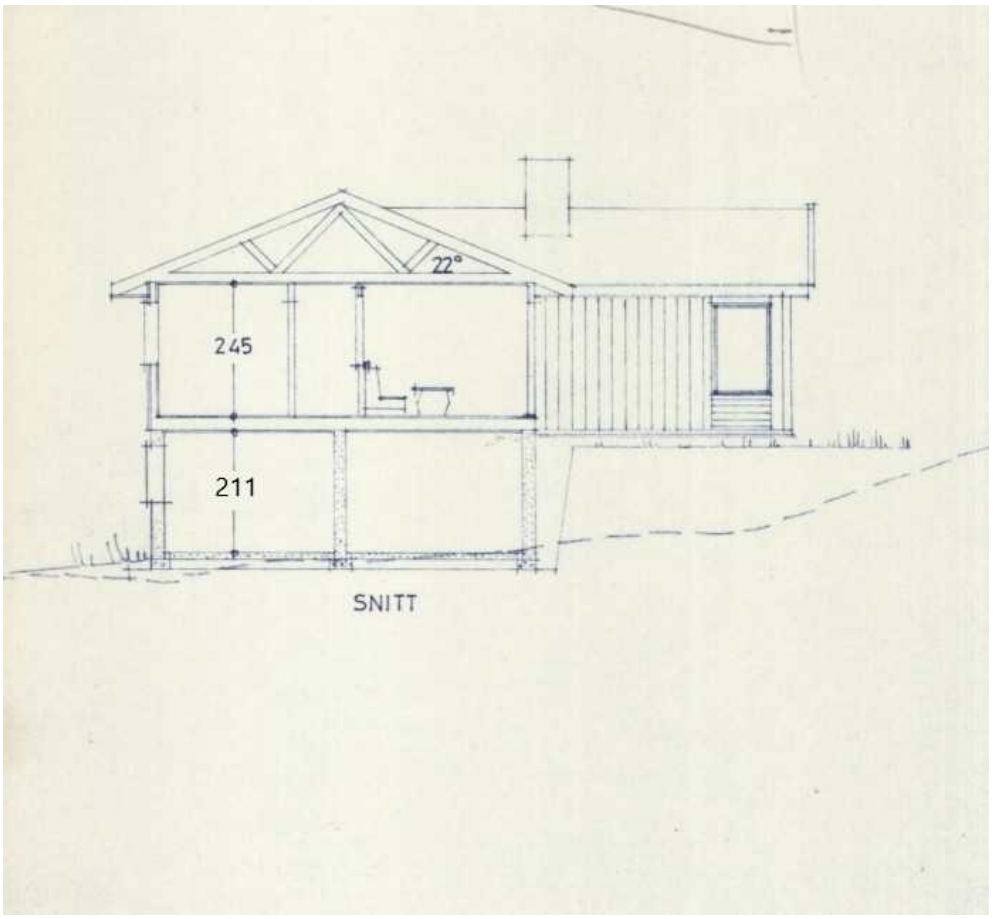
snitt B-B

POSTMOTTATT BYGGESAK
22 JUNI 1977
ARK.

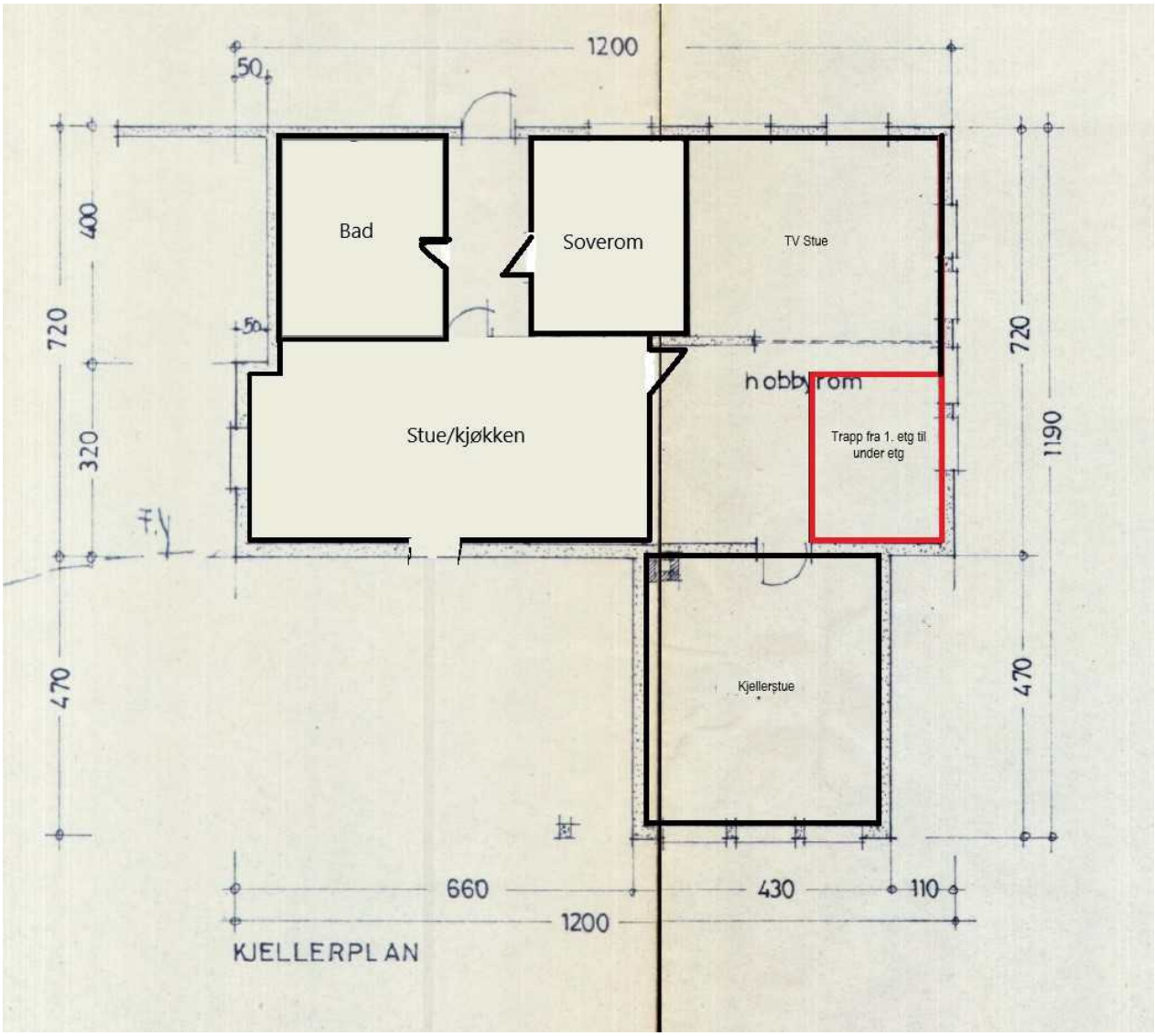
Garasjetilbygg
for Hr. Ernst Rolf Hansen
tomt E17 Gravaåsen

garasje: 24 m²
M= 1:50

HERRE 26.5.77
ARK. ROY THORSEN DALENE



SNITT


1200
50
Bad
Soverom
TV Stue
hobbyrom
Trapp fra 1. etg til under etg
Stue/kjøkken
Kjellerstue
400
320
720
720
1190
470
470
660
430
110
1200
KJELLERPLAN

Porsgrunn kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4001 - Porsgrunn kommune	**66**	**92**	**0**	**0**	Grunneiendom	GRAVA SØNDRE-NORDRE GRAVAÅSEN	Ja	901,3	902	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
26.08.1974	Nei	Nei	Nei			Nord: 6549795.35 Øst: 538750.32 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			66/92	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			66/92	0
Kart- og delingsforretning	26.08.1974		398/73_	Mottaker	66/92	902
				Avgiver	66/36	-902

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
22470116	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	22	22
22470124	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	10	10
164033708	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	191	0	191
164033708-1	Ombygging	Bolig	Igangsettingstillatelse	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gravaåsen	32			Nord: 6549812 Øst: 538756 System: EPSG:25832		Stemmekrets 8-Heistad Kirkesokn 3-Eidanger Postnummerområde 3940-PORSGRUNN Grunnkrets 313-Grava SKOLEKRETS 2-Heistad_Heistad Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 398/73 P-Målebrevsprotokoll: 61/43	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
901,3	Nord: 6549795,35007148 Øst: 538750,31999822 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

Delegert sak

BEHANDLENDE ORGAN	DATO	SAK NR
Administrativt vedtak	22.06.04	04 / 06138
Arkiv: GBNR 66/92	Saksbeh.: Morten Ødegaard	

GNR.66, BNR.92, GRAVAÅSEN 32 - REDSKAPSBOD

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 93 godkjennes oppføring av redskapsbod i samsvar med søknad mottatt14.05.04. Tiltaket forutsettes gjennomført i samsvar med reglene etter pbl § 86 a; mindre tiltak på bebygd eiendom.
2. Naboens merknader med hensyn på plassering tas dermed ikke til følge.

Med hilsen

Tore Kildal
Virksomhetsleder

Morten Ødegaard
Saksbehandler

Det vises til vedlagte melding om rett til å klage på vedtaket.
Vedtaket er fattet i h.h. til delegasjon gitt av bystyret i sak nr. 44/03

Vedlegg:
1. Dokumentliste
2. Orientering om klageadgang

Saksutredning:
Søknaden gjelder oppføring av en mindre frittliggende redskapsbod på en boligeiendom på Gravaåsen, Heistad. Tiltaket er omsøkt som melding om mindre tiltak på bebygd eiendom etter reglene i pbl § 86 a. Meldingen er gitt behandlingskrav etter pbl § 93 fordi det har innkommet nabomerknader.
Angjeldende eiendom er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende anlegg i "Reguleringsplan for Gravaåsen m.m.", stadfestet 23.01.74.
Det har innkommet merknad fra Karin og Leif Thorbjørn Tørre, nabo mot nordøst Slik bygget er plassert vil det ytterligere innskrenke utsyn fra deres terrasse og dermed forringe både eiendom og trivsel. De motsetter seg ikke bygging, men anmoder om at det finnes fram til en bedre løsning for begge parter.
Garasjen søkes plassert i avstand 1,0 meter fra eiendomsgrense mot nordvest og ca. 8 meter fra eiendomsgrense mot nordøst (Tørre). Tiltakshaver har ikke hatt kommentarer til merknaden fra naboen. Vedkommende har imidlertid framholdt muntlig at omsøkt plassering er ønskelig fordi en plassering nærmere vegen vil være til hinder for eget snøopplag vinterstid.
Pbl § 70 nr. 2 b hjemler plassering av mindre bygg, som garasje og uthus under 50 m^2, nærmere nabogrense enn 4 meter. Bestemmelser i Teknisk forskrift til pbl (TEK) angir krav om brannteknisk sikring, og derav utledes at slike bygg bør ha en avstand på minst 1 meter til eiendomsgrense. Tiltaket tilfredsstiller dermed lovens krav til plassering, det er i samsvar med gjeldende plans arealdisponering og det medfører ikke at regulert utnyttelsesgrad (20%) overskrides.
Vi kan ikke se at oppføring av en 12 m^2 redskapsbod, 8 meter fra den aktuelle eiendomsgrense, vil påføre naboen vesentlige ulemper, utover det som må være påregnelig i et relativt tett bebygd område, og dermed heller ikke være til hinder for å kunne gjennomføre et ellers lovlig byggetiltak.

Nabomerknad tas ikke til følge og søknaden godkjennes under henvisning til det ovenstående.
Vedtak framgår av sakens første side.

Utskrift av vedtaket er sendt til:
Tiltakshaver: Ernst Rolf Hansen, Gravaåsen 32, 3940 PORSGRUNN
Nabo: Karin og Leif Thorbjørn Tørre, Gravaåsen 52, 3940 PORSGRUNN

01.07.04

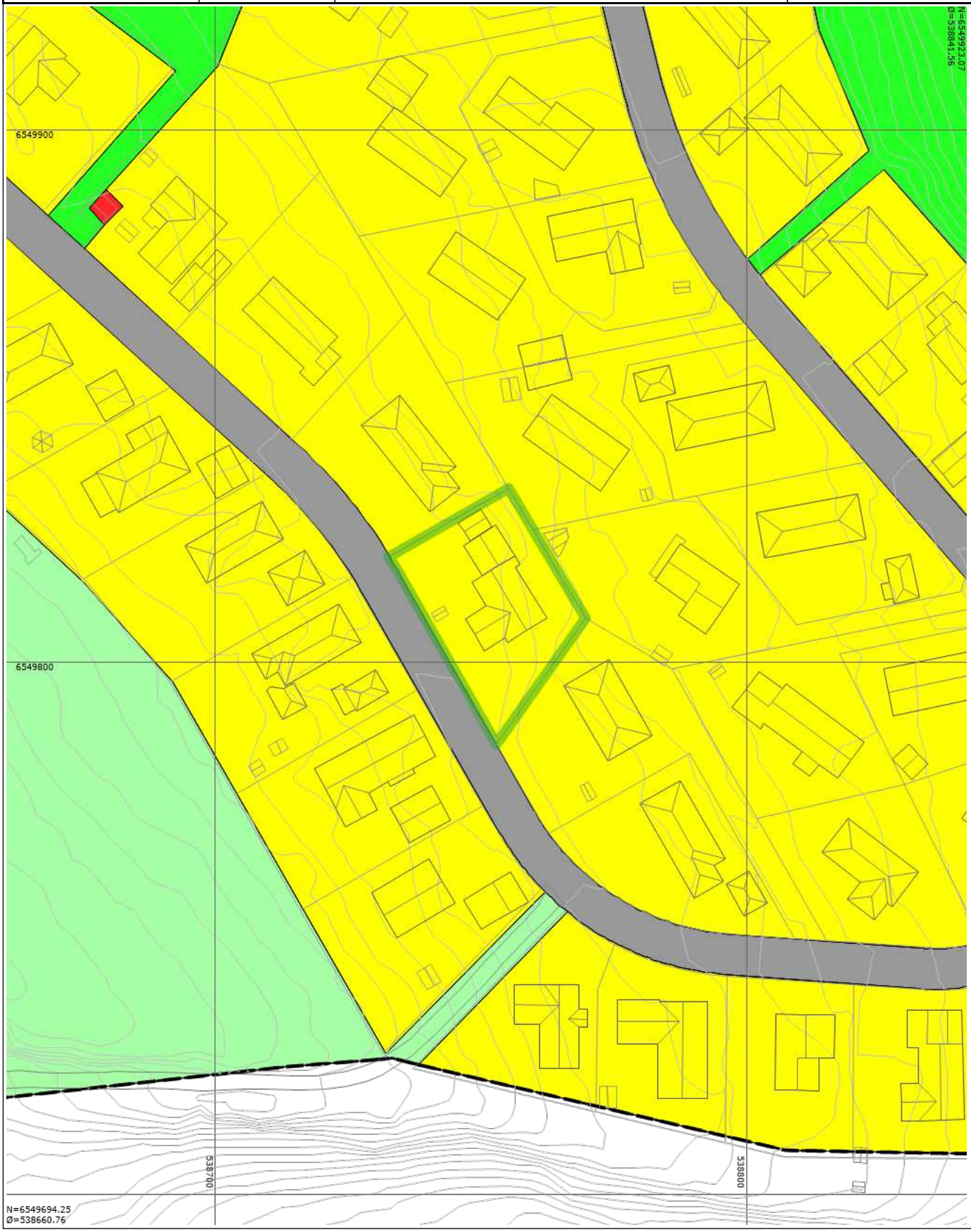
Liv Edvardsen

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gravaåsen 32 3940 PORSGRUNN			
Annen info:	Nordre Gravaåsen m.m., del av gnr 65, 66			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Offentlig bebyggelse
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Park
- Anlegg for lek
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

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

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 / Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 / F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense 4 m Til midte av vei ca 13 m

Til annen bygning på samme tomt ____ m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 / F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ____ m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 104.6 m²

Sum bebygget grunnareal ____ m²

Antall etasjer 1 Antall leiligheter 1

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 104,6 m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 / Bl. § 66.2

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) ____

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☒ vannklosett

☐ Annet (beskriv) ____

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 / F.kap. 56

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate

☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 / F.kap. 42:5 / F.kap. 45:2

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv) ____

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) ____

Skriv ikke her

F.kap. 42:4 / F.kap. 31:24 / F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3 / F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☐ Betong ☒ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 / F.kap. 54:3 / F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) ____

☐ Annet (beskriv) ____

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene

(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43 / F.kap. 53 / F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) ____

☐ Annet (beskriv) ____

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 / F.kap. 53 / F.kap. 54:3 / F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ____

☐ Annet (beskriv) ____

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 22°

Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3

Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☒ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☒ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning

☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41

For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers brannstekniske klasse
☐ dørenes brannstekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522

Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2

☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93

☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Porsgrunn Kommune

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
- 6 SEP 1974
ARK. 503.10 HS

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordre Gravaasen parsell		66	36	E17.

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Ernst Rolf Hansen	Kjørholt Huslad	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)
Bygningen brukes nå til

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 — **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
F.kap. 51 og 52: ☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Skriv ikke her

Under forutsetning av at det settes inn større vinduer i kjeller mot øst slik at det virker som 2-etasjes hus o.k.
18.9.74
Jfr. achj
Hilmar.
18.9.74
SLG.

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Porsgrunn (Sted) den 5 / 9 19 74

Ernst Rolf Hansen (Byggherrens underskrift)	Kjørholt Huslad (Adresse)	(Telefon)
Grenland bygg (Anmelders underskrift)	Sverresgt 6b Porsgrunn (Adresse)	53488 (Telefon)
Per Wachs (Ansvarshavendes navn (underskrift))	Kuisveien 23 3700 Skien (Adresse)	23274 (Telefon)

KFS blankett 5-003-10.73 (formularbeskyttet)
Nr. 2121 Enerett: Sem & Stenersen A/S. Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 **Reguleringsplan og bestemmelser**

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Bl. §§ 62-64 Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 **Minste avstander fra det planlagte bygg**

Til nabogrense 4 m Til midte av vei ca 13 m

F.kap. 26 Til annen bygning på samme tomt ____ m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 **Bebyggelsen**

Bebygget grunnareal for eldre bygg ____ m²

F.kap. 55 Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 104.6 m²

Sum bebygget grunnareal ____ m²

Antall etasjer 1 Antall leiligheter 1

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 104,6 m²

Bl. § 66 **Atkomst**

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 **Vann og kloakk**

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) ____

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2 Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☒ vannklosett

☐ Annet (beskriv) ____

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 **Bygningens innretning**

Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate

☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 56 ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 **Byggegrunn, drenering og overvann**

Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv) ____

F.kap. 42:5 Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2 Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3 **Fundamentering**

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) ____

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☐ Betong ☒ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

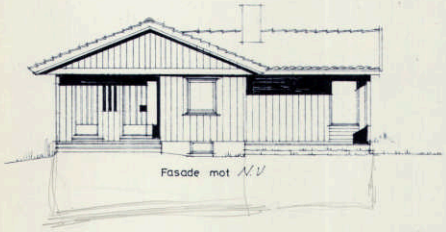
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

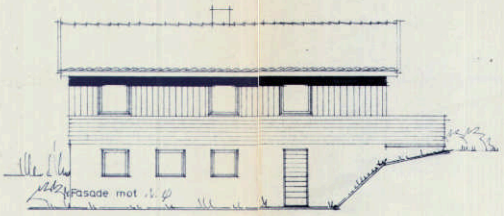
Skriv ikke her

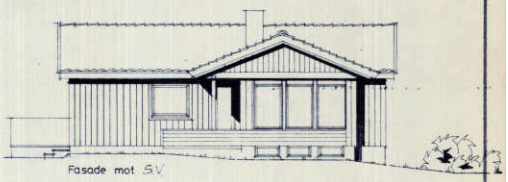
Vi er blitt forevist husets plassering og tegninger tilhørende
tomt E-17 eier Ernst Rolf Hansen.
og fraskriver oss klageretten.

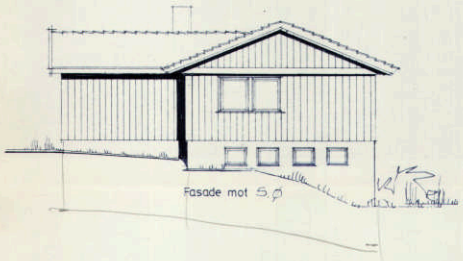
Parsell av 66/36 Gravråsen	E 7	Leif Th. Thøne
" "	E-10	Jens Lønne
" "	E-16	Manfred Langhorst
" "	E-18	John Finnland.
" "	B-5	Hans L. Nilgard.
" "	G-6	Einar Evensen
" "		
" "		

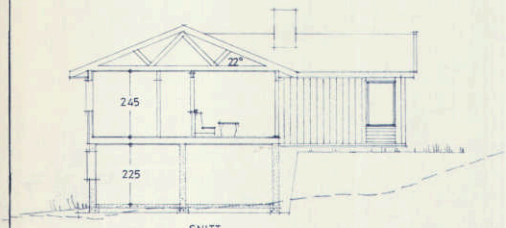
BORGESYNN
BYGNINGSKONTOR
- 9 SEP. 1974
ARK.

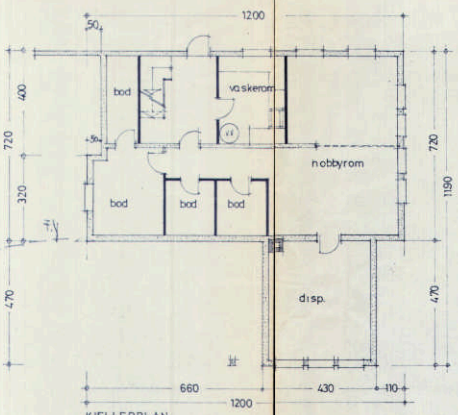


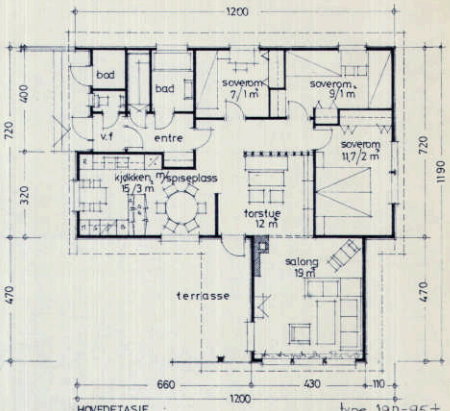












HOVEDETASJE type 190-95+

BYGGHERRE Ernst Rolf Hansen		bruttareal 104,6 m²
BYGGESTED Nordre Gravdalsen tomt nr. 817		leieareal 95 m² dato 27.8.74
KOMMUNE Porsgrunn	m: 1:100	Rettet 2/10-74

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN 25 SEP. 1974 ARK. 508.10

GRENLAND-BYGG SVERRESGT. 68 3900 PORSGRUNN TLF. 53488

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gravaåsen 32, Heistad		66	92	E 17

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Garasje	20.06.77	dato 28.07.77 sak 217/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ernst Rolf Hansen	Gravaåsen 32, Heistad	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Grønland-Bygg A/S	Sverresgt. 6 b	53 488

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Per Wachs	"	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 27.08.77

for bygningssjefen

E. Dale

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] kennerk. Areal: 24 m2.
- [x] ing.v.

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

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

E. B. A/S, Otta.

Porsgrunn kommune

Byggesak

Thi Hoang Nguyen
Gravaåsen 32
3940 Porsgrunn

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/9668 - 6	09.09.2025

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
588/25	Utvalg for miljø og byutvikling

Tillatelse - Gbnr. 66/92, Gravaåsen 32 - Bruksendring

Det gis tillatelse til bruksendring av kjeller som medfører opprettelse av bruksenhet om omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 13005,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Med hilsen

Tonje Fehn
for
Baard Gonsholt
avdelingsleder

Mahmoud Shaar
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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 08 05
Org.nr.: 939991034

Saksopplysninger
Tiltakshaver Thi Hoang Nguyen søkte, den 21.08.2025 om tillatelse til overnevnte tiltak.

Nabovarsling er ikke ansett nødvendig, da tiltaket ikke berører naboenes interesser, jf. pbl. § 21-3 annet ledd første punktum.

Planstatus
Området er i reguleringsplan for Nordre Gravaåsen m.m., del av gnr 65, 66 og 67 av 23.01.1974 regulert til boligbebyggelse.

Vurdering
Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

Tiltaket kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4 bokstav a.

Kommunen plikter å gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Søknaden er sendt til kommunalteknikk til uttalelse, jf. pbl. § 21-5. Uttalelsens hovedinnhold:

Ved bruksendring av kjeller, må ett av følgende tiltak gjennomføres for at det kan godkjennes av Kommunalteknikk:

- Vannstand i laveste monterte vannlås og innvendige kummer må ligge minst 900mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreiningspunkt på hovedledningen.

- Kan ikke avløpet føres med naturlig fall og nødvendig overhøyde til hovedledning, skal avløpsvannet føres til kum, der det skal pumpes opp i avløpssystemet. Det må monteres kum for avlastning av pumpetrykket mot hovedledning. Slike systemer må sikres mot oppstuvning ved strømbrudd, pumpehavari e.l.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med relevante krav i plan- og bygningslovgivningen. Vedtak framgår av sakens første side.

Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven. Den gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold.

Gebyr
Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.1 a. Grunngebyr (elektronisk)	765	1	765	
3.2 a. Registreringsgebyr (søknadspliktig tiltak)	1530	1	1530	
3.3 b. Mangelbrev, for tiltak uten krav om ansvarlig foretak	1530	1	1530	
3.5 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom	9180	1	9180	

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:
https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/priser-og-gebyrer/

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.

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

Dato: 11. september 1991
Saksbehandler:

Referanse:
Deres referan

Ernst Rolf Hansen
Gravaåsen 32
3940 HEISTAD

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §86A

Byggeplass: **Gravaåsen 32, Heistad** gnr.**66** bnr.**92**

Arbeidets art: **Forlengelse av tak over terrasse** BRA=

Det vises til melding mottatt den **7.8.91.**

Meldingen tas til etterretning.

Vi vil imidlertid minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonslov etc.)
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, kabler, og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

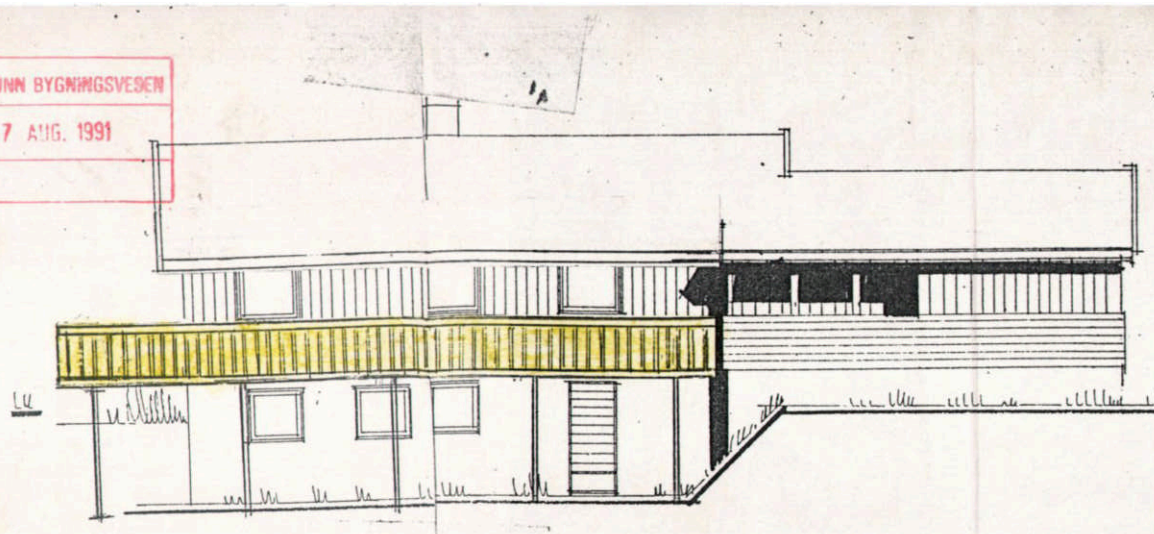
Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

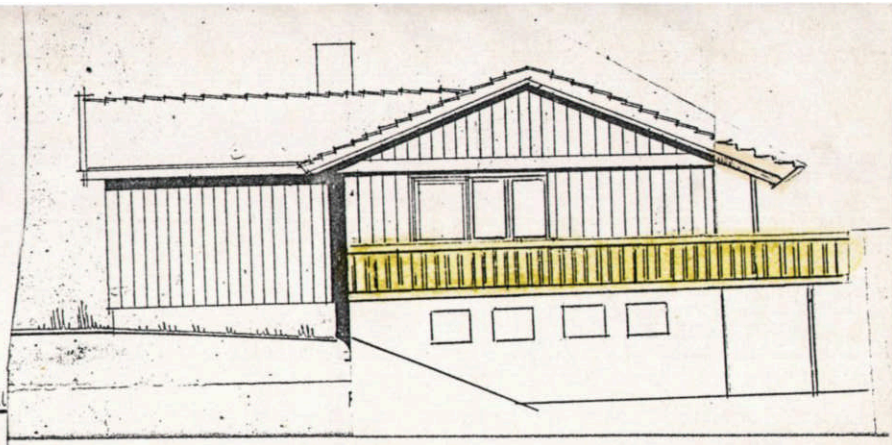
For bygningssjefen
Åsne Rongved
Åsne Rongved

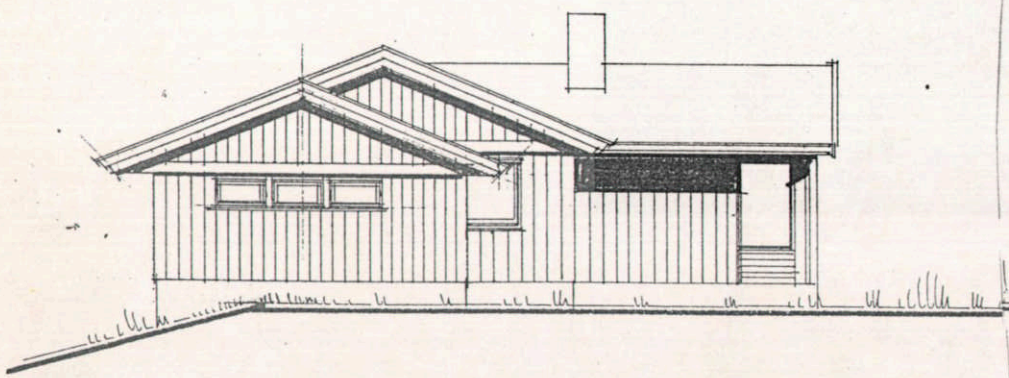
MELDING/66-92

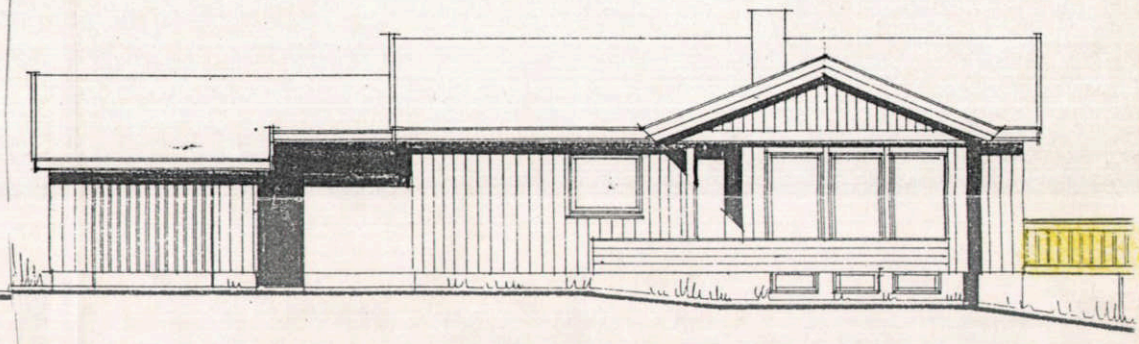
POSTADRESSE: Floodsgt. 6, 3900 Porsgrunn
BESØKSADRESSE: Floodsgt. 6
TELEFAX: 03-55 01 50

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
- 7 AUG. 1991
ARK.









LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gravaåsen 32, 3940 Porsgrunn
Gnr. 66, Bnr. 92, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250144

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

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

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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