

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Per Arne Sandersen

Mobil 959 98 000

E-post per.arne.sandersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 100,-
Total ink omk.: Kr 4 870 100,-
Selger: Magne Vidar Mogård

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 253/319 kvm
Tomtstr.: 665.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 401
Oppdragsnr.: 1304250062

Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel. Vestvendt og solrikt. 2 Garasjer. Sentralt!

Velkommen til Reiduns vei 7!

En lys og innbydende enebolig med godkjent utleiedel med sentral beliggenhet på Grasmyr. Boligen ligger vestvendt og innerst i en blindvei, med kort vei til "alt" av servicefunksjoner. Boligen har en godt utnyttet planløsning over 3 etasjer, med store oppholdsrom og masse naturlig lys. Flere rom har fått nye overflater i 2025 og bidrar til et modernisert og attraktivt preg. Vestvendt terrasse, balkong og hage, som nyter godt av de gode solforholdene!

Hybelen i underetasjen er velholdt, pen og har egen inngang. Leieinntekter er i dag på 11 350,- pr. mnd.

1. Etg.: Entré, stue, spisestue, bad/vaskerom , kjølerom og utvendig garasje m/lagringsloft.

2. Etg.: Loftstue, 3 sov og bad.

U. Etg.: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 sov, bad, vaskerom og bod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	47
Egenerklæringsskjema	50
Tilstandsrapport	55
Matrikkelkart og -rapport	76
Planstatus	82
Eiendomskart	84
Kommuneplanens arealdel, kart	86
Midl. brukstillatelse bolig	88
Ferdigattest, bruksendring underetasje	89
Ferdigattest, garasje	90
Tegninger, bolig	92
Tegninger, garasje	95
Bestemmelse om bebyggelse	97
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 253 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 319 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 88 m² Vindfang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad og vaskerom.

BRA-e: 29 m² Garasje, bod.

1. etasje:

BRA-i: 92 m² Entré, stue/spisestue, kjøkken, kjølerom og bad/vaskerom.

BRA-e: 37 m² Garasje.

2. etasje:

BRA-i: 73 m² Loftstue, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

28 m²

2. etasje:

3 m²

Ikke målbare arealer

I andre etasje er det et ikke målbart areal som tilsvarer ca. 6kvm i gulvflate.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Se takstmanns kommentarer i tilstandsrapporten, som følger vedlagt salgsoppgaven.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

665.1 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiet tomt på 665kvm. Tomten ligger fint til i enden av gaten og nåværende eier har opparbeidet pene, velholdte utearealer. Foran boligen er det lagt belegningsstein i oppkjørselen, som er rammet inn av velstelte blomsterbed med variert beplantning. Mot vest er den romslige gressplen "inngjerdet" med beplantning og pyntet med blomsterbed og trær. Masse plass til lek og moro! Fra hagen er det trapp opp til vestvendt terrasse i 1. etasje. Det er også enkel adkomst til det steinlagte uteområdet utenfor uteleiden.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet innerst i blindvei i et meget attraktivt og populært boligområde på Grasmyr. Her bor man i et rolig, tilbaketrukket og barnevennlig område, med umiddelbar nærhet til det meste en trenger av servicefunksjoner som dagligvare, bussforbindelser og mye mer. Boligen ligger like ved Stathelle barneskole og Bamble ungdomsskole, og har kort, trygg skolevei. Beliggenheten innerst i blindvei gir lite trafikk forbi boligen. Like ved ungdomsskolen er det barnehage og videregående skole. Det er også kort vei til flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter både ved sjø og i skogen, med turstier, lekeplasser og flere fine tur-destinasjoner hvor dagen kan tilbringes ute.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Tirilltoppen barnehage (0-6 år). Kun et par minutters gange fra boligen. Barnehagen har tre avdelinger fordelt på aldersgrupper. <https://tirilltoppen.barnehage.no/>
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år). <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/grasmyr-barnehage/>
Grasshoppa barnehage (0-5 år). <https://grashoppa.no/>
Falkåsen kunst- og kulturbarnehage (0-6 år). Barnehagen har fire avdelinger fordelt på to hus. Avd. Lyngbakken (0-3 år) og hovedhuset (3-6 år). <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/falkasen-barnehage/>
Nustad Barnehage med to separate avdelinger for de minste, 0-3 år, og de eldre barna, 3-6 år. <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/nustad-barnehage/>

Skole:

Stathelle barneskole (1. til 7. trinn), med SFO tilbud for 1. til 4. klassinger. <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/stathelle-barneskole/>

Bamble ungdomsskole (8. - 10. klasse). <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/>

Bamble VGS tilbyr både 3-årig studiespesialiserende og 2-årig yrkesfaglig utdanning. <https://telemarkfylke.no/no/skoler/bamble-vgs/>

Fritid:

Det er en rekke fine fritidstilbud for mennesker i alle aldre på Stathelle, samt i Bamble generelt. Her er det idrettslag, ungdomsklubber og mye mer!

SOIL, eller Stathelle og omegn idrettslag, er en breddeklubb som i hovedsak holder til på Stathelle. Klubben har en rekke tilbud, med grupper som fotball, terrengsykkel, innebandy, ski, friidrett, svømming, turn og e-sport i tillegg til oldermann. <https://stathelleomegnil.spond.club/>

Mandagsklubben på "Knutepunktet" (Grasmyr). <https://www.bamble.kommune.no/SB/ungdom/>

På nettsiden til UngFritid kan man også finne en rekke flotte fritidstilbud for unge på Stathelle og i nærområdet rundt. Her er det samlet tilbud innenfor alt fra villmarkscamper til dansetimer. <https://ungfritid.no/>

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med leilighet i underetasje med egen adkomst. Areal over tre plan oppført 1988-89. Tilbygget garasje 2016. Nåværende eier kjøpte boligen i 1989. Boligen er etablert på fjell med oppfylte steinmasser.

Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel.

Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.

Innvendige overflater består av laminat, gulvbord, belegg og fliser på gulvflater. Tapet, MDF panel, strie og malt panel på veggflater. Malt Takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Malt strie og fliser på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder entre, stue, kjøkken, vaskerom og kjølerom i 1.etasje. Gang, loftstue, bad og 3 soverom i 2.etasje. Leilighet med entre, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 2 soverom i underetasje. Tilbygget garasje over to plan med bod tilbygget 2016.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Bad/vaskerom, 1. etg., generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Bad, 2. etg., overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv er flatt.

Bad, 2. etg., sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad, 2. etg., ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bad/vaskerom, 1. etg., overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv er flatt.

Bad/vaskerom, 1. etg., sluk membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vaskerom, 1. etg., overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Ingen.

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Kjøkken, 1. etg., overflater og innredning: Ikke etablert ved takstmanns befaring.

Kjøkken, 1. etg., avtrekk: Ikke etablert ved takstmanns befaring.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 13.11.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). **For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.**

Innhold

Boligen har en innholdsrik og godt utnyttet planløsning over tre etasjer:

1. Etasje: Entré, stue, spisestue, kjølerom, bad/vaskerom. Garasje m/utvendig adkomst.

2. Etasje: Loftstue, 3 soverom og bad. Lagringsloft over garasje.

Underetasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom m/skyvedørsgarderober, bad, vaskerom og bod.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, gulvbord og flis.

Vegg: Malte flater, tapet, malt strie, malt MDF panel og flis.

Tak: Malte takplater og malt panel.

Gårdsplassen foran huset er velholdt og pent opparbeidet med belegningsstein og pene blomsterbed. Fine parkeringsforhold ute og i den romslige garasjen med praktisk lagringsloft.

Inngangspartiet er overbygget og leder videre inn til en innbydende entré med flis på gulv og spotter i tak. I entré er det adkomst til kombinert bad og vaskerom, samt videre ut i den åpne planløsningen.

1. Etasje:

Stue, spisestue og kjøkken-området ligger i en delvis åpen L-løsning. Her er det god plass til møblering i forskjellige miljøer og de store vinduene mot vest bidrar til et lyst og luftig preg. Den store peisen fungerer som et skille mellom stueområdet og kjøkkenområdet. Vegghengt varmepumpe i stuedel.

På kjøkkenet er innredningen fjernet, som gir en flott mulighet til å få et kjøkken akkurat slik man selv ønsker! Kjølerom og praktisk, innebygget skap er beholdt.

Bad med flis på gulvflater og våtromstapet på veggflater. Det er varmekabler i gulvet og badet er innredet med servant i innredning, dusjkabinett, toalett og opplegg til vaskemaskin.

2. Etasje:

Opp i andre etasje kommer man inn i en hyggelig loftstue med utgang til balkong. Her er det god plass til sofagruppen og TV-en for et flott, ekstra tilleggsareal.

Hovedsoverommet er meget innbydende og luftig, med god plass til dobbeltseng og fine oppbevaringsmuligheter i plassbygget skapløsning.

Øvrig er det to soverom til i etasjen, hvor et også har vært i bruk som hjemmekontor. Soverommene er begge av praktisk størrelse, med god plass til ønsket møblement.

Badet i etasjen er helfliset med varmekabler i gulv. Innredning består av dobbel servant i romslig innredning, dusjkabinett, badekar og toalett.

Hybelleilighet:

Hybelen har egen inngang i underetasjen.

Stue og spisestue er malt i en behagelig farge og det er god plass til ønsket møblement. Vegghengt varmepumpe ved verandadør.

Kjøkkenet har innredning type IKEA med slette fronter og plass til frittstående hvitevarer. Godt med skapplass og fine arbeidsforhold på kjøkkenbenk.

Det er to soverom i hybelen. Begge soverommene har hver sin skyvedørsgarderobe og fin plass til ønsket møblement.

Badet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett. Romslig vaskerom vegg-i-vegg, med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Hybelen er i dag utleid for 11 350,- pr mnd eksl. strøm. Leiligheten har egen strømmåler. Ved kjøp av boligen trer ny eier inn som utleier og må signere ny leiekontrakt med leietaker. Dersom leieforholdet ønskes oppsagt, må ny eier følge nåværende leiekontrakt ift. krav om oppsigelsestid og øvrige, relevante punkt. Om ønskelig kan nåværende eier etter avtale si opp leiekontrakten før overtakelse. Leiekontrakten har 2 mnd gjensidig oppsigelse.

Ute:

Den vestvendte terrassen har utgang fra stue. Her er det plass til møblering i forskjellige miljøer, slik at man kan sitte ute både i direkte sollys og under tak.

Grøntarealene tilhørende boligen er pent opparbeidede og velholdte med gressplen, blomsterbed og annen beplantning.

Det er to garasjer tilknyttet boligen. Den ene er i første etasje, med enkel adkomst fra gårds plass og vestvendt terrasse. Stor garasje med eget arbeidsområde og adkomst opp til et praktisk lagringsloft. Den andre garasjen er i underetasjen, med adkomst på siden av boligen.

Ved garasjen i underetasjen er det også en romslig bod med utvendig adkomst, meget praktisk for hageredskapet!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

Nye overflater i flere rom i boligen.

Ny/oppgradert trapp mellom første og andre etasje.

2018:

Leiligheten fikk:

*Ny kjøkkeninnredning

*Balansert ventilasjon

*Sikringsskap

*Skyvedørsgarderober på begge soverom

*Totalrenovert vaskerom

Parkering

Fine parkeringsforhold på egen eiendom. Her kan man parkere på gårdsplassen, eller i en av de to garasjene.

Diverse

Hybelen er i dag utleid for 11 350,- pr mnd eksl. strøm. Leiligheten har egen strømmåler. Ved kjøp av boligen trer ny eier inn som utleier og må signere ny leiekontrakt med leietaker. Dersom leieforholdet ønskes oppsagt, må ny eier følge nåværende leiekontrakt ift. krav om oppsigelsestid og øvrige, relevante punkt. Om ønskelig kan nåværende eier etter avtale si opp leiekontrakten før overtakelse.

Leiekontrakten har 2 mnd gjensidig oppsigelse.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue i både første etasje og i hybel. Vedfyring i stue i 1. etasje. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Gul D

Info strømforbruk

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

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

Kommunale avgifter

Kr 29 346 for 2025.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er delt inn i månedlige betalinger på ca. 2 446,- pr. mnd.

Info eiendomsskatt

I 2025 er grunnlaget for eiendomsskatt på boligen satt til: 2 542 100,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 480 254 pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 5 921 015 pr. inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 401 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/27/401:

28.06.1988 - Dokumentnr: 10448 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

17.04.2000 - Dokumentnr: 5542 - Bestemmelse om bebyggelse - Vedlagt i salgsoppgave.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.05.1988 - Dokumentnr: 7759 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:27 Bnr:289

17.04.2000 - Dokumentnr: 5503 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2000 - Dokumentnr: 5503 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 813428 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:27 Bnr:401

01.01.2024 - Dokumentnr: 502910 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:27 Bnr:401

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse på boligen, datert: 15.03.1989.

Det foreligger en ferdigattest på bruksendring av underetasje til hybelleilighet, ferdigattesten gjelder hele bygget, datert: 09.04.1991.

Det foreligger ferdigattest på garasje, datert: 17.06.2025

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Takstmann opplyser i sin rapport om at vinduet på det ene soverommet i leiligheten er montert for høyt på veggen og derfor ikke tilfredsstiller krav til rømming. Takstmann opplyser videre om at man eventuelt kan montere en stige på vegg for å gjøre opp for avviket.

Megler har mottatt tegninger for eiendommen. Tegningene stemmer overens med dagens bruk, med følgende unntak:

*Vegger revet mellom kjøkken og stue i 1. etasje.

*Trapp endret mellom 1. etasje og underetasje. Bod ved siden av trapp er ikke tegnet inn på tegninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Veien går fra kommunal til privat like før den aktuelle boligen.

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område omfattet av reguleringsplan.

PlanID: 4012 275. Plannavn: Grasmyr (13.12.2018).

PlanID: 4012 80. Plannavn: Sundbyflata (13.12.1988). Reguleringsformål: Boliger.

Adgang til utleie

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

Hybelen er i dag utleid for 11 350,- pr mnd eksl. strøm. Leiligheten har egen strømmåler. Ved kjøp av boligen trer ny eier inn som utleier og må signere ny leiekontrakt med leietaker. Dersom leieforholdet ønskes oppsagt, må ny eier følge nåværende leiekontrakt ift. krav om oppsigelsestid og øvrige, relevante punkt. Om ønskelig kan nåværende eier etter avtale si opp leiekontrakten før overtakelse. Leiekontrakten har 2 mnd gjensidig oppsigelse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen. Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt ved budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

120 100 (Omkostninger totalt)

136 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 870 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 886 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 888 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedsplan, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Per Arne Sandersen
Eiendomsmegler / Partner
per.arne.sandersen@aktiv.no
Tlf: 959 98 000

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

20.11.2025

















Digitalt redigert bilde av kjøkken



Digitalt redigert bilde av kjøkken

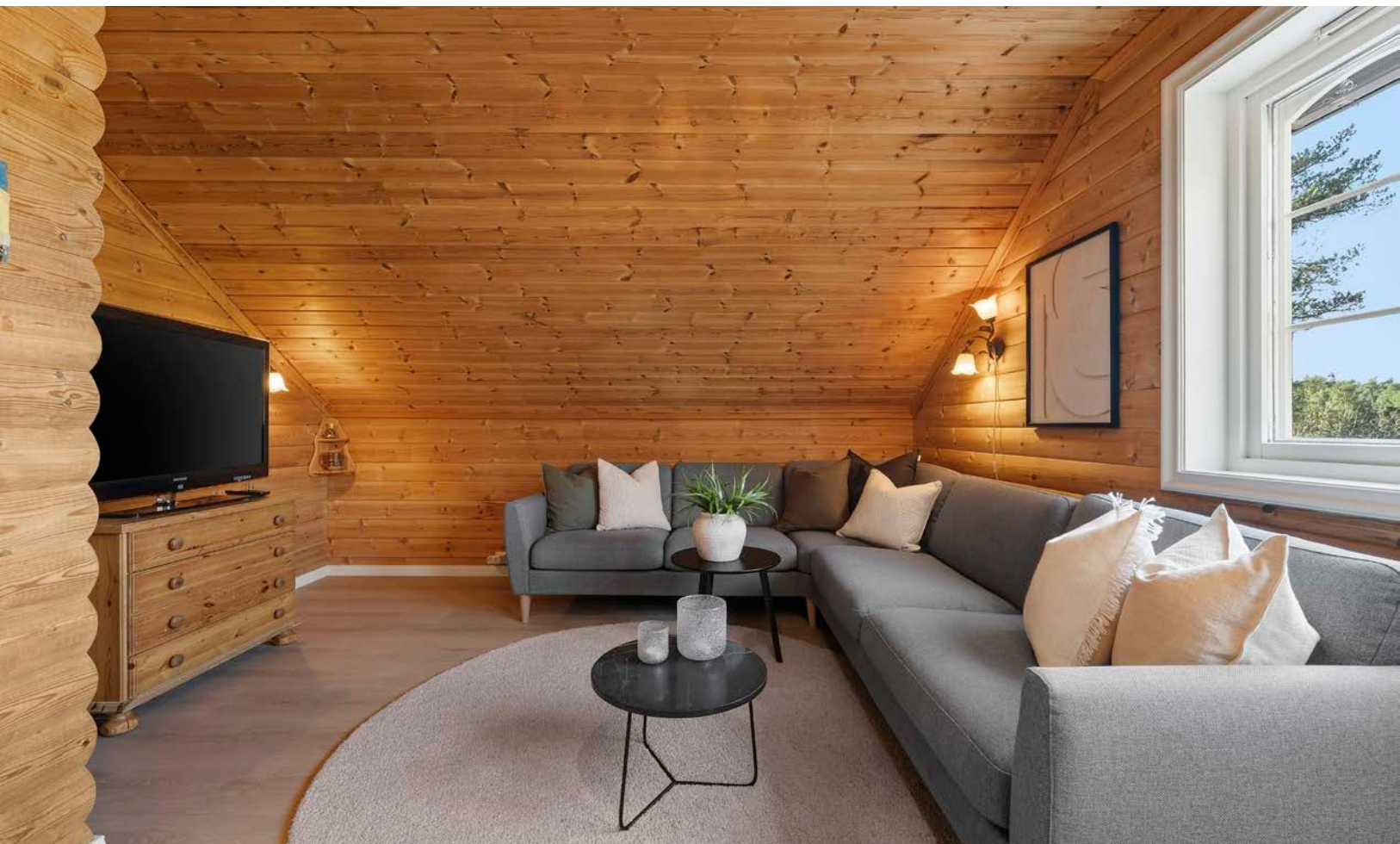


Bad/vaskerom



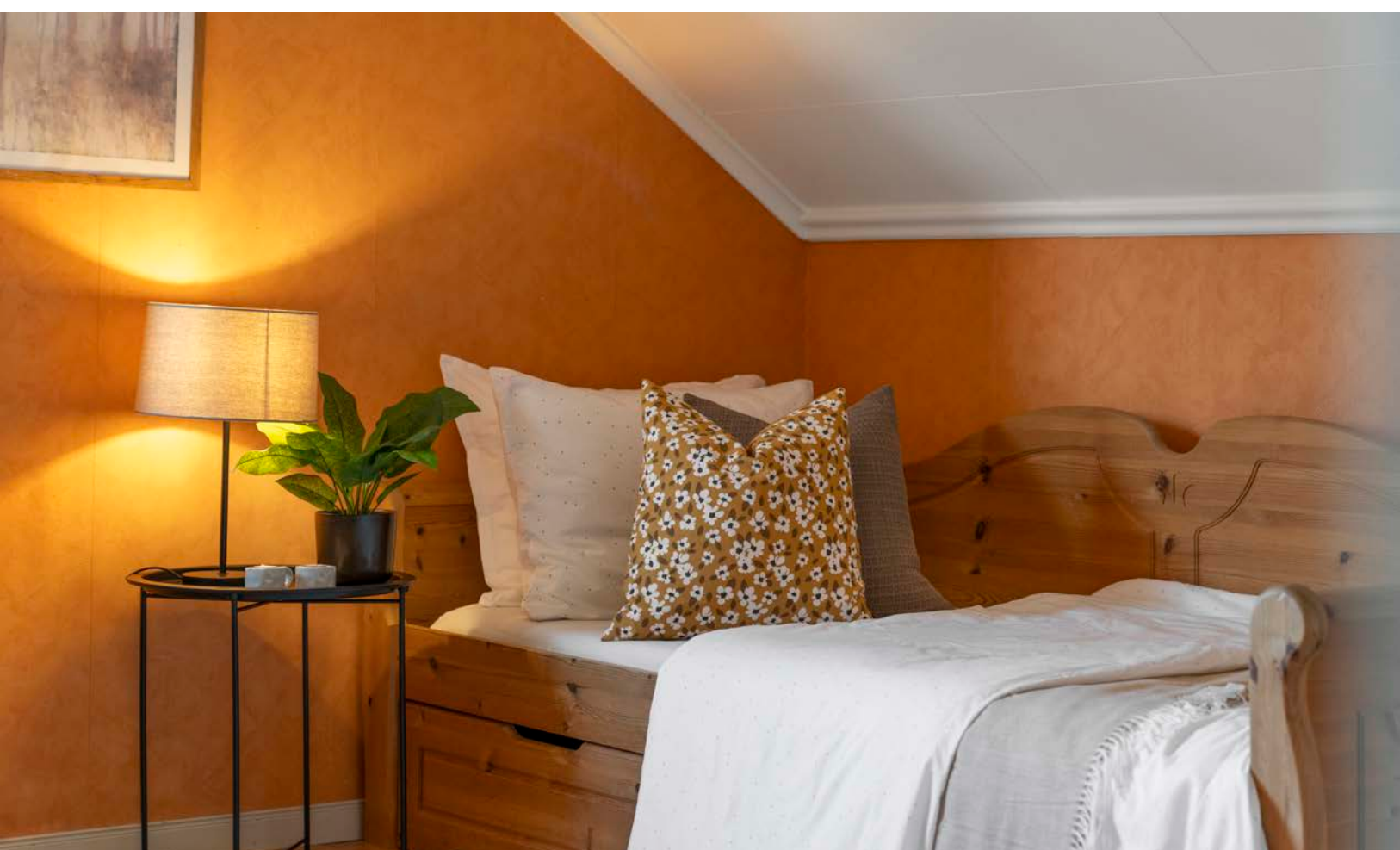
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













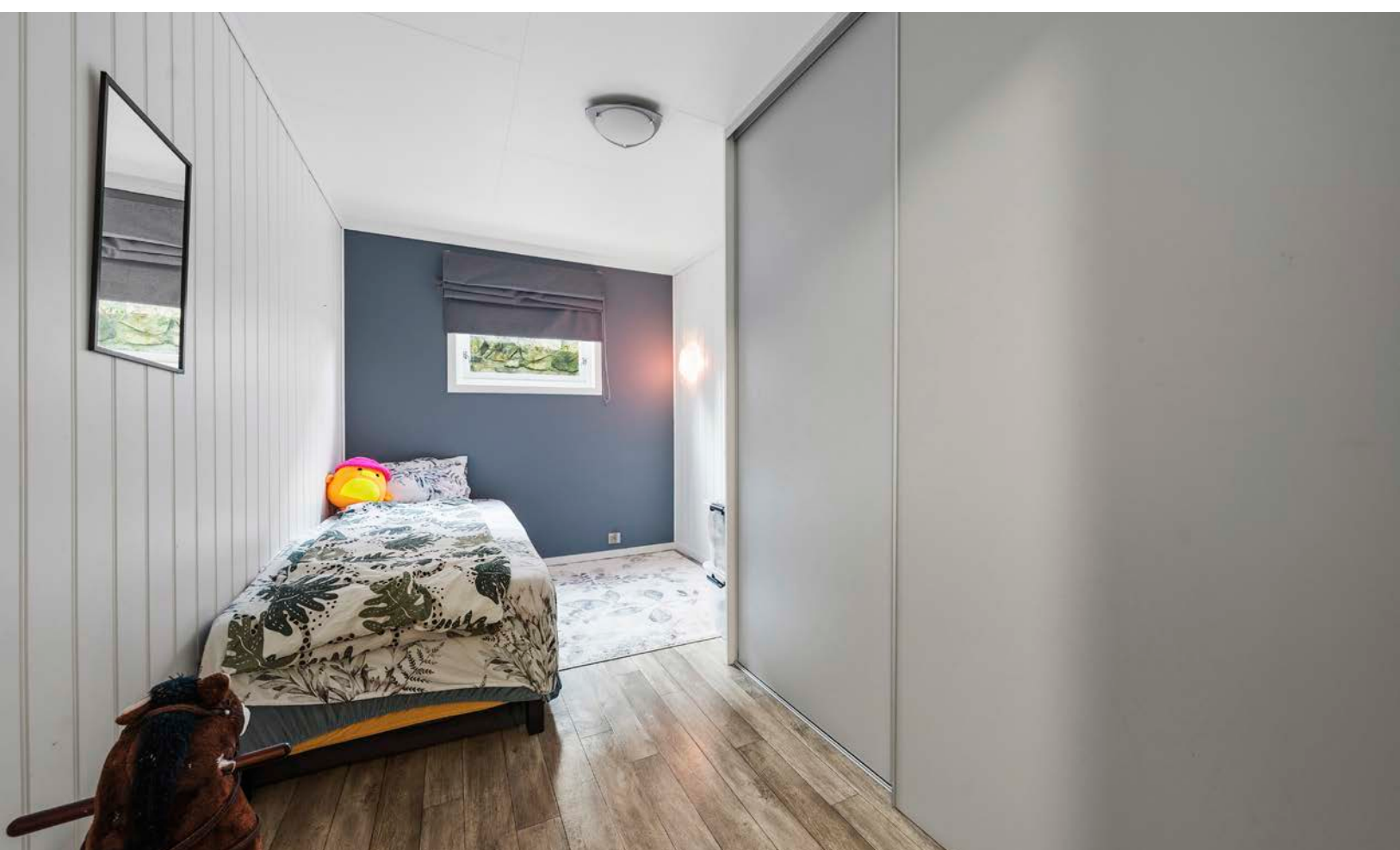
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Utleiedel:







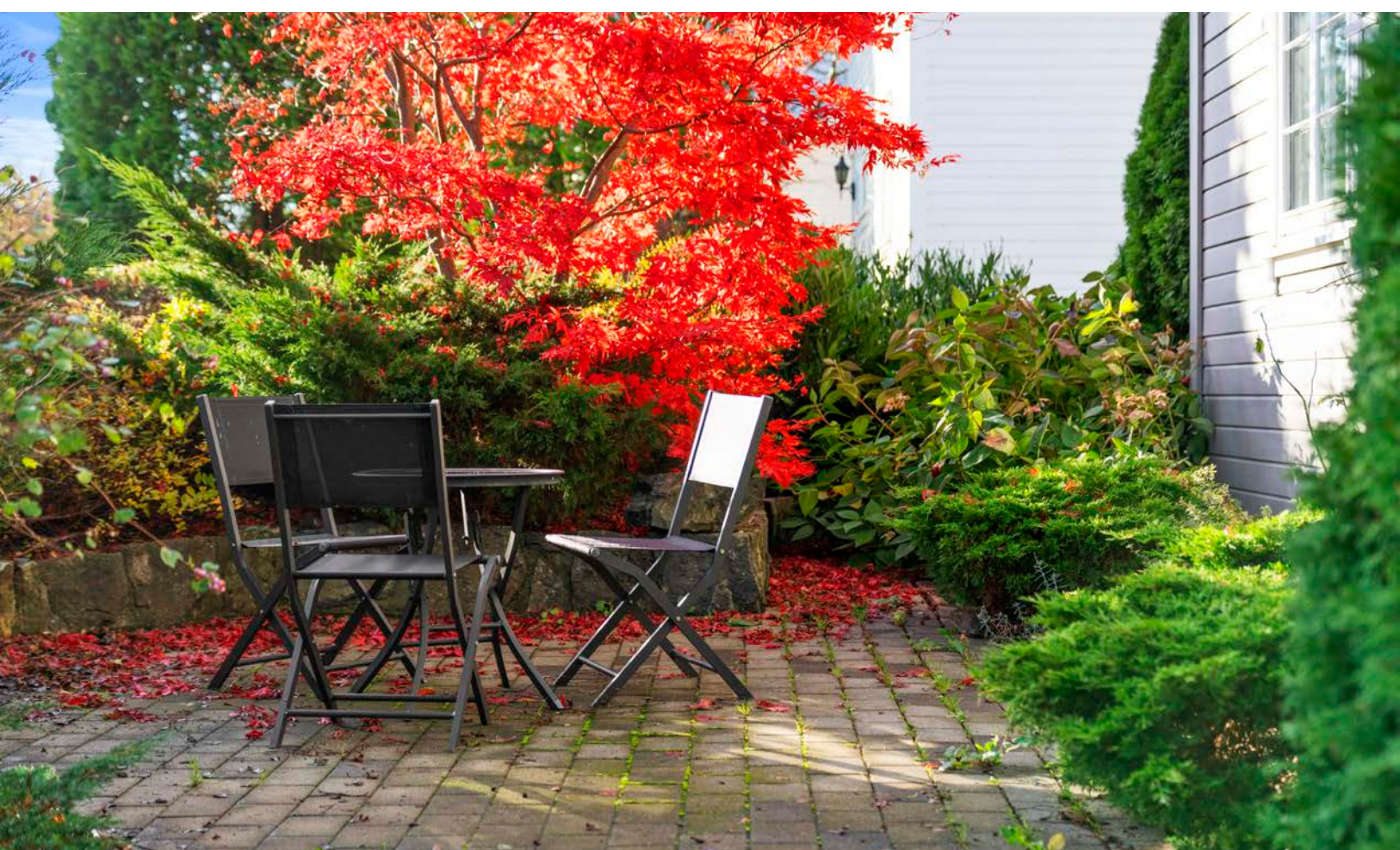






Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Vedlegg

Nabolagsprofil

Reiduns vei 7 - Nabolaget Grasmyr - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Synken søndre Linje M1, M1N	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	24 min 18 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	6 min 0.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	6 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Campus Grasmyr	5 min
Kople Kiwi Grasmyr	8 min

«Solrikt og sentralt med fantastisk utsikt. Rolig og veletablert område»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

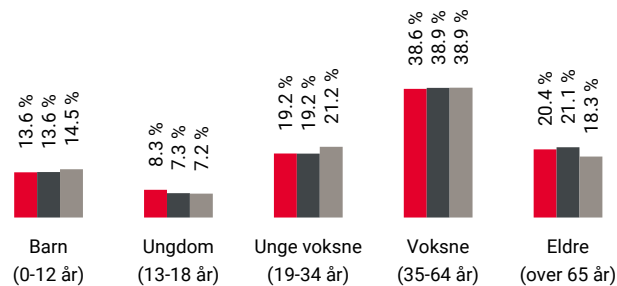
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grasmyr	1 529	710
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solstua kulturbarnehage (1-5 år) 37 barn	2 min 0.1 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	2 min 0.2 km
Grashoppa barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Grasmyr PostNord	7 min 0.7 km
Coop Extra Stathelle Post i butikk, PostNord	5 min 2.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

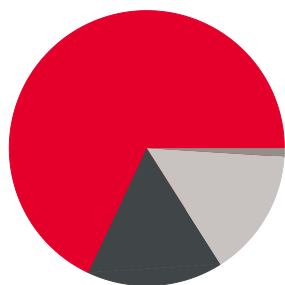
⚽ Sundbyflata balløkke 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Sundbylia balløkke 8 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚴 MOVA Stathelle 5 min 🚗

🚴 MOVA Langesund 8 min 🚗

Boligmasse



68% enebolig
16% rekkehus
1% blokk
15% annet

«Supert!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

5 min 🚗



Apotek 1 Brotorvet

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
34% 6-12 år
20% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



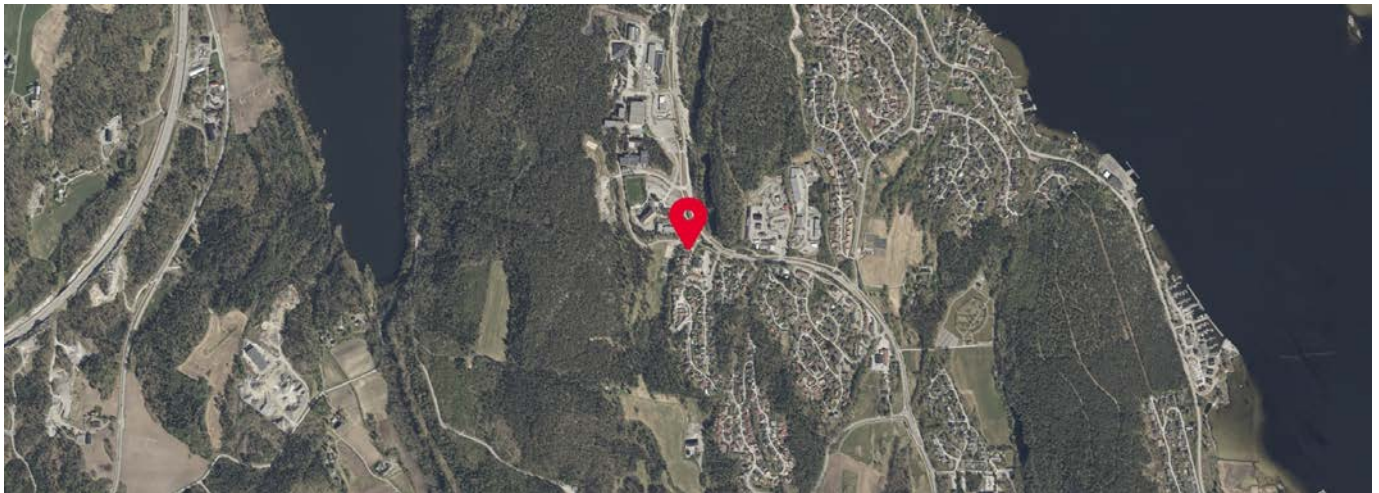
0%

43%

Grasmyr
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250062	

Selger 1 navn
Magne Vidar Mogård

Gateadresse	
Reiduns vei 7	

Poststed	Postnr
STATHELLE	3961

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1304250062

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad i 2.etg. ved Brødrene Berg Bad i leilighet ved Murer Ragnar Karlsen Vaskerom i leilighet ved bo-service.no

Arbeid utført av

Brødrene Berg, Murer Ragnar Karlsen, Skien bo-service

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran og sluk ble fornyet ifm. arbeidene.

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

Beskrivelse

En gang før år 2000 var det et tilbakeslag i sluk i leiligheten. Årsaken var at vårt avløp kobles til avløpet for 3 boenheter ovenfor i terrenget og at kum nedenfor oss var tett. Den gang ble det en forsikringsjobb og skaden ble utbedret. Siden er leiligheten omtrent totalrenovert i 2018.

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

Svar

Nei

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

I 2018 ble alle sikringer byttet ut til automatsikringer, og for leiligheten ble alle kurser adskilt og eget sikringsskap etablert.

Arbeid utført av

Opprinnelig Brevik Elektro siden Kjeldal 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

Beskrivelse

Lenger tilbake enn 2018, alle merknader ble utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En 10 A / 220 V kontakt i garasje er beregnet for lading av bil. Ellers er det ikke en egen ladeboks.

Document reference: 1304250062

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Grunnmuren til garasjen ble satt opp som egeninnsats. Garasje-gulv ble lagt av Grønli & Sønner. Snekkerarbeidet ble utført av Arnulf Rugtvedt

Arbeid utført av

Byggmester Arnulf Rugtvedt

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hele sokkeletasjen er benyttet til hybelleilighet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent i 1989.09

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent i 2025

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

Beskrivelse

I grensen mellom Reiduns vei 7 og 9, er det etablert en felles vei for adgang til nedsiden av eiendommene.

Document reference: 1304250062

Tilleggskommentar

På loftet er det lagt tiljer av plank, slik at en kan benytte arealet til lagring. Alle vegger og gulv i garasjene en isolerte.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1304250062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Vidar Mogård	9495f9c4676bb65439743 2badc76e754c172edc6	20.11.2025 15:33:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1304250062

- 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>

Tilstandsrapport



Enebolig



Reiduns vei 7, 3961 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 27, bnr. 401

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 18885-2896

Referansenummer: HB7903

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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med leilighet i underetasje med egen adkomst. Areal over tre plan oppført 1988-89. Tilbygget garasje 2016. Nåværende eier kjøpte boligen i 1989.

Boligen er etablert på fjell med oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat, gulvbord, belegg og fliser på gulvflater. Tapet, MDF panel, strie og malt panel på veggflater. Malt Takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Malt strie og fliser på veggflater.

Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder entre, stue, kjøkken, vaskerom og kjølerom i 1.etasje. Gang, loftstue, badrom og 3 soverom i 2.etasje. Leilighet med entre, kjøkken, stue, vaskerom og 2 soverom i underetasje.

Tilbygget garasje over to plan med bod tilbygget 2016. Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til taksmann 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: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekket består av krum betong takstein fra v1988 og 2016 tilbygget del. Undertak med lett undertak/sutak plater. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekket. Taktekket 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. Boligens takrenner består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Takhatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Snøfangere etablert mot entre/gårdsplass. Takrenner og beslag fra 1988 og 2016.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasader malt med farge Kontur 2016.

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk. Takoppløft mot nord. Undertak består av lett undertak/sutak. Tak 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 taktekket ble registrert.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med rammer og karmen i trevirke fra byggeår. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.

TG 2 settes på grunn av alder (37 år). Utskiftninger er påregnelig. Malt en-fløya inngangsdører fra byggeår. To-fløya balkongdør i stue med isolerglass fra byggeår. En-fløya balkongdør i 2.etasje til lufte balkong. Inngangsdører tetter godt og vurderes å være i funksjonell stand.

Balkong dører tetter godt.

Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke mot vest. Terrasse opphengt i vegg bog bærende på pilarer med drager i front. Rakkverk i malt trevirke. Plater mellom bjelker mot oppholdssone i underetasje. GulvboOrd overflatebehandlet med Tjæralin terrasse beis 2025.

Merknad på pilarer ført ned i terreng.

Boligen har etablert mindre luftebalkong i 2.etasje med adkomst fra loftstue. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rakkverk i malt i trevirke.

Utvendig trapp til terrasser i impregnert trevirke. Rakkverk i malt trevirke. Trapp ferdigstilt 2024.

Entre trapp i betong tekket med skifer. Trapper fyller sin funksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat, gulvbord og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt slette flater, tapet, malt strie og malte MDF panel. I himling er det malt takplater og malt panel. Overflater i 1.etasje nylig oppgradert 2025.

På våtrom er det etablert fliser på gulvflater. Malt strie og fliser på veggflater. Godt oppgradert/malt på overflater de senere år.

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 registrert avvik på overflater. Gulv i 1.etasje nylig avrettet med gulv gips med hard kerne, flyte sparkel, trinnlydplater, ullpapp og nytt gulv/laminat type BerryAlloc 2025.

Boliger bygget i 1988 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 lettklinker elementer etablert peis med innstas i stue. Peis nylig etablert 2024. Pipe og brannmur etablert malt murpuss på overflater.

Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Rom under terreng består av leilighet med entre, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom. Leilighet med egen adkomst. Det er etablert laminat og belegg på gulvflater. Tapet og malt strie på veggflater. Leilighet innredet 2018 i følge eier.

Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i vegger med tilfylte masser. Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Laminat i trinn. Rakkverk i malt trevirke. Trapp nylig oppgradert/ny 2025.

Innvendige dører består av malt furu massive fyllingsdører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Våtromstapet på veggflater. Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i vegg. Det har manglende sluk i gulv. Varmekabel i gulvflater. Vaskerom fra byggeår med utgått levetid. Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Malt strie og fliser på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett, innmurt badekar og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av ventil i himling. Det er etablert sluk i gulv under badekar og kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater. Dokumentasjon i form av kvitteringer på utført våtromsarbeider er fremlagt. Målt med laser ble gulv målt tilnærmet flatt. Flomkant etablert ved dør. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Bad har våtsone mot yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad/vaskerom

Bad i leilighet har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Malt strie på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Varmekabel i gulvflater. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt i form av kvitteringer. Målt med laser ble gulv målt tilnærmet flatt. Flomkant etablert ved dør. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Bad har våtsone mot murvegg/yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt strie på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 300 liter. Målt med laser ble gulv målt tilnærmet flatt. Flomkant etablert ved dør. Gulvflater tekket med vinylbelegg. Vaskerom har våtsone mot murvegg/yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

Ikke etablert.
Ikke etablert
Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.

Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, malt veggflater og takplater i himlinger. Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

SPELALROM

Kjølerom i 1.etasje har etablert granpanel på vegg og himlingsflater. Aggregat defekt i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran. 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. Leilighet har etablert balansert ventilasjonsanlegg etablert 2016. Varmepumpe etablert i stue. Boligen har etablert to vv tanker på 300 og 200 liter etablert i underetasje fra 2017. 63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet 2015. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom. Samsvarserklæring på el-anlegg fremlagt fra 2020. 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 brannslukningsapparat etablert

TOMTEFORHOLD

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 har kun to vegger med tilfylte masser. Drenering fra byggeår. 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. Drenering fyller sin funksjon, men TG 2 på grunn av alder. Grunnmur oppført i betong elementer med innvendig isolert bindingsverk. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon. Eier har utspart vinduer i grunnmur 1989. Dokumentasjon er fremlagt på arbeider. 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.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

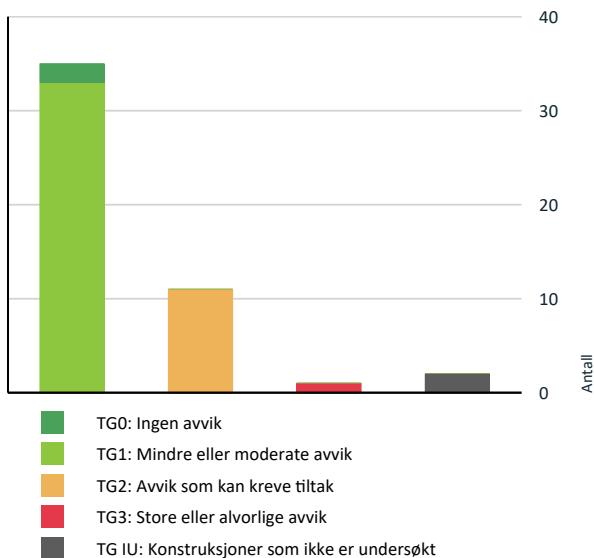
Enebolig

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

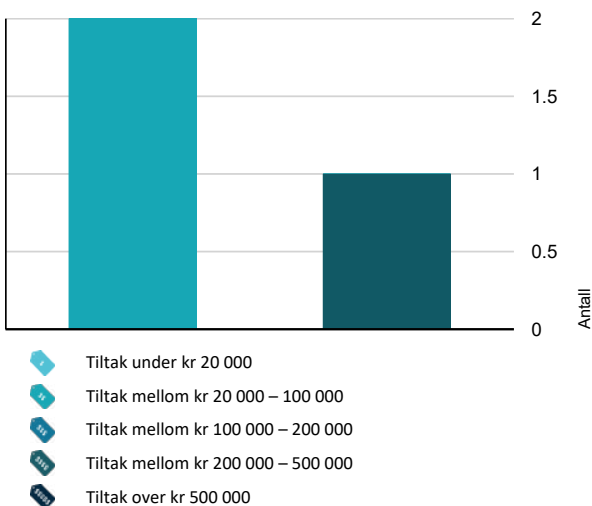
Tegninger innhentet. Rom i 1.etasje stemmer ikke med plantegning. Vegger revet. Trapp til underetasje forblendet med vegg i underetasje/mangler adkomst.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	2016

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av krum betong takstein fra v1988 og 2016 tilbygget del. Undertak med lett undertak/sutak plater. 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.

Nedløp og beslag

Boligen takrenner består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Snøfangere etablert mot entre/gårdsplass. Takrenner og beslag fra 1988 og 2016.

Årstall: 1988

Veggkonstruksjon

Boligen veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasader malt med farge Kontur 2016.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk. Takoppløft mot nord. Undertak består av lett undertak/sutak. Tak 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 taktekkning ble registrert.

Vinduer

Boligen vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med rammer og karmen i trevirke fra byggeår. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (37 år). Utskiftninger er påregnelig.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskiftning av vinduer må beregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dører

Malt en-fløya inngangsdører fra byggeår. To-fløya balkongdør i stue med isolerglass fra byggeår. En-fløya balkongdør i 2.etasje til luftet balkong. Inngangsdører tetter godt og vurderes å være i funksjonell stand. Balkong dører tetter godt.

Årstall: 1988

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke mot vest. Terrasse opphengt i vegg bog bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i malt trevirke. Plater mellom bjelker mot oppholdssone i underetasje. GulvboOrd overflatebehandlet med Tjæralin terrasse beis 2025.

Merknad på pilarer ført ned i terreng.

Boligen har etablert mindre luftet balkong i 2.etasje med adkomst fra loftstue. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt i trevirke.

Utvendige trapper

Utvendig trapp til terrasser i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp ferdigstilt 2024. Entre trapp i betong tekket med skifer. Trapper fyller sin funksjon.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

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

! TG 1 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 registrert avvik på overflater. Gulv i 1.etasje nylig avrettet med gulv gips med hard kjerne, flyte sparkel, trinnlydplater, ullpapp og nytt gulv/laminat type BerryAlloc 2025.

Garasje har etasjeskille i betong elementer.

! TG 2 Radon

Boliger bygget i 1988 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer etablert peis med innstas i stue. Peis nylig etablert 2024. Pipe og brannmur etablert malt murpuss på overflater. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av leilighet med entre, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom. Leilighet med egen adkomst. Det er etablert laminat og belegg på gulvflater. Tapet og malt strie på veggflater. Leilighet innredet 2018 i følge eier. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i vegger med tilfylte masser.

! TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Laminat i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp nylig oppgradert/ny 2025.

Årstall: 2025

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malt furu massive fyllingsdører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser med varmekabler på gulvflater med sokkelfis på vegg. Våtromstapet på veggflater. Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Det er manglende sluk i gulv, og avløp fra dusjkabinett er direktekoblet på avløp i vegg.

Ventilasjon består av naturlig el-ventil i vegg. Bad fra byggeår med utgått levetid.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert og avløpsrør som er tilkoblet i vegg ikke er tette vil bad fylle sin funksjon. Men det nevnes likevel at det er risiko med manglende sluk i gulv. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulv må tiltak beregnes.

Hvis man demonterer og fjerner dusjkabinett defineres ikke lenger rommet som våtrom, og krav til oppgraderinger av rommet vil begrenses betydelig. Det er lovlig å ha vaskemaskin med lekkasje stopper i rom som ikke er definert som våtrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Malt strie og fliser på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett, innmurt badekar og tett dusjkabinett til badetrom. Ventilasjon består av ventil i himling.

Det er etablert sluk i gulv under badekar og kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt. Bad i 2.etasje er fra ca. 1997.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert halvveg med fliser og malt strie på veggflater. Malt panel i himling.

Årstall: 1997

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt tilnærmet flatt. Flomkant etablert ved dør.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert vil bad fylle sin funksjon. Ønsker bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulv må tiltak beregnes.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Det er fremlagt kvitteringer som dokumentasjon.

Årstall: 1997 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett, innmurt badekar og tett dusjkabinett til badetrom.

Årstall: 1997

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i leilighet har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Malt strie på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett til badetrom. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk.

Det er fremlagt faktura/kvitteringer fra ca.1999 som dokumentasjon.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert malt strie på veggflater. Malt panel i himling.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater er tilnærmet flatt med flislagt gulv og oppkant.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har begrenset fall til sluk, men høy oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Det er fremlagt kvitteringer på at jobben er utført av fagfolk.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett til baderom.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

Årstall: 2016

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot murvegg/yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt strie på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 300 liter.

Årstall: 2016

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har malt stie på veggflater.

Årstall: 2016

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er gulvbelegg med riktig montert sluk. Målt med laser ble gulv målt tilnærmet flatt. Flomkant etablert ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater tekket med vinylbelegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 300 liter.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har våtsone mot murvegg/yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG IU Overflater og innredning

Ikke etablert.

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG IU Avtrekk

Ikke etablert

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, malt veggflater og takplater i himlinger.

Årstall: 2016

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

Årstall: 2016

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom i 1. etasje har etablert granpanel på vegg og himlingsflater. Aggregat defekt i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran. 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: 1988

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad. Leilighet har etablert balansert ventilasjons anlegg etablert 2016.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue .

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har etablert to vv tanker på 300 og 200 liter etablert i underetasje fra 2017.

Årstall: 2017

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 2015. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom. Samsvarserklæring på el-anlegg fremlagt fra 2020.

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.

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1988

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannslukningsutstyr 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.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser. Drenering fra byggeår. 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. Drenering fyller sin funksjon, men TG 2 på grunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i betong elementer med innvendig isolert bindingsverk. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Eier har utspart vinduer i grunnmur 1989. Dokumentasjon er fremlagt på arbeider.

Årstell: 1988

1 TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

1 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.

Årstell: 1988

Tilstandsrapport

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.

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

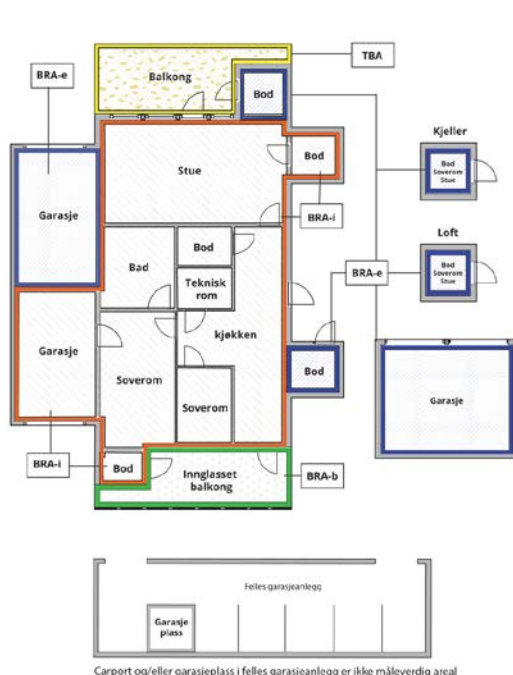
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	92	37		129	28		129
2.Etasje	73			73	3	6	79
Underetasje	88	29		117			117
SUM	253	66			31	6	325
SUM BRA	319						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, kjølerom, vaskerom	Garasje	
2.Etasje	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Underetasje	Vindfang, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, vaskerom	Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet. Rom i 1.etasje stemmer ikke med plantegning. Vegger revet. Trapp til underetasje forblendet med vegg i underetasje/mangler adkomst.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradert innvendige overflater 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i soverom leilighet tilfredsstillende i krav til rømning. Vinduer montert for høyt på vegg. Eventuelt kan det etableres fastmontert stige på vegg.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	253	66

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	27	401		0	665.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Reiduns vei 7

Hjemmelshaver

Mogård Magne Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende på Sundby i Bamble kommune. God beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk. Gode solforhold med flott utsikt over nærområdet. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt. Pent opparbeidet med grøntareal/plen og prydbusker. Romslig gårdsplass. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig med leilighet med tilbygget garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	Rettet rapport i henhold til avtale - rettinger hovedsakelig på Vaskerom 1.etasje.
2	21.11.2025	Mindre rettinger av ordlyd bad, vaskerom . Og enkelte mindre korrigeringer av ordlyd.
3	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 overgangperiode 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/HB7903>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 27, Bruksnr 401	Kommune:	4012 Bamble
Adresse:		Grunnkrets:	306 Grasmyr
Veiadresse:	Reiduns vei 7, gatenr 1024	Valgkrets:	4 Langesund
	3961 Stathelle	Kirkesogn:	5090303 Stathelle
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solveigvei 7	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.05.1988	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	665,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4012/27/401	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.07.2021	Berørt	4012/27/289	0,0
	Matrikkelført:	02.07.2021	Berørt	4012/27/401	0,0
			Berørt	4012/28/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4012/27/401	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	01.04.2000	Avgiver	4012/27/289	-97,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4012/27/401	97,0
Planlagt fradeling	Forretning:	10.05.1988	Avgiver	4012/27/401	-31,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.05.1988	Avgiver	4012/27/289	-569,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4012/27/401	569,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Reiduns vei 7	Bolig	291,0	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	20,0	Rammetillatelse:	14.04.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	295,0	Igangset.till.:	15.08.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	295,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	13.02.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8570736			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			107,0		107,0				
H01	1		112,0		112,0				
H02			76,0		76,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

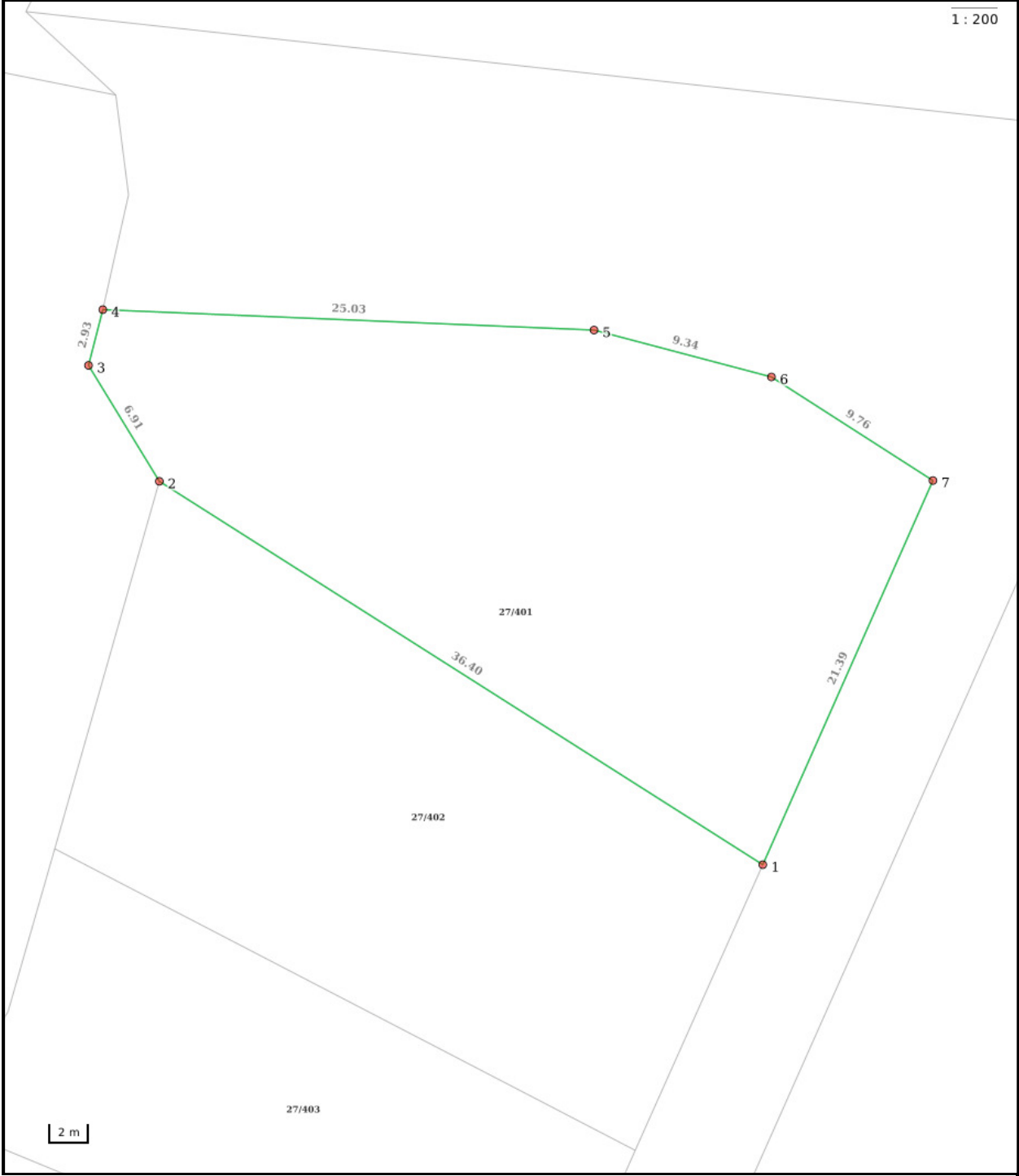
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 665,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 543 005,39	540 599,38	36,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 543 022,08	540 567,03	6,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 543 027,63	540 562,91	2,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 543 030,52	540 563,38	25,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 543 031,73	540 588,38	9,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 543 030,16	540 597,59	9,76m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 543 025,65	540 606,25	21,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	27	401	0	0	Reiduns vei 7, 3961 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende		662.57m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4012 275	Grasmyr (13.12.2018)		
	4012 80	Sundbyflata (13.12.1988)	Boliger	662.57m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
212	Omregulering - del av plan Sundbuflata boligfelt (21.6.2012)

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

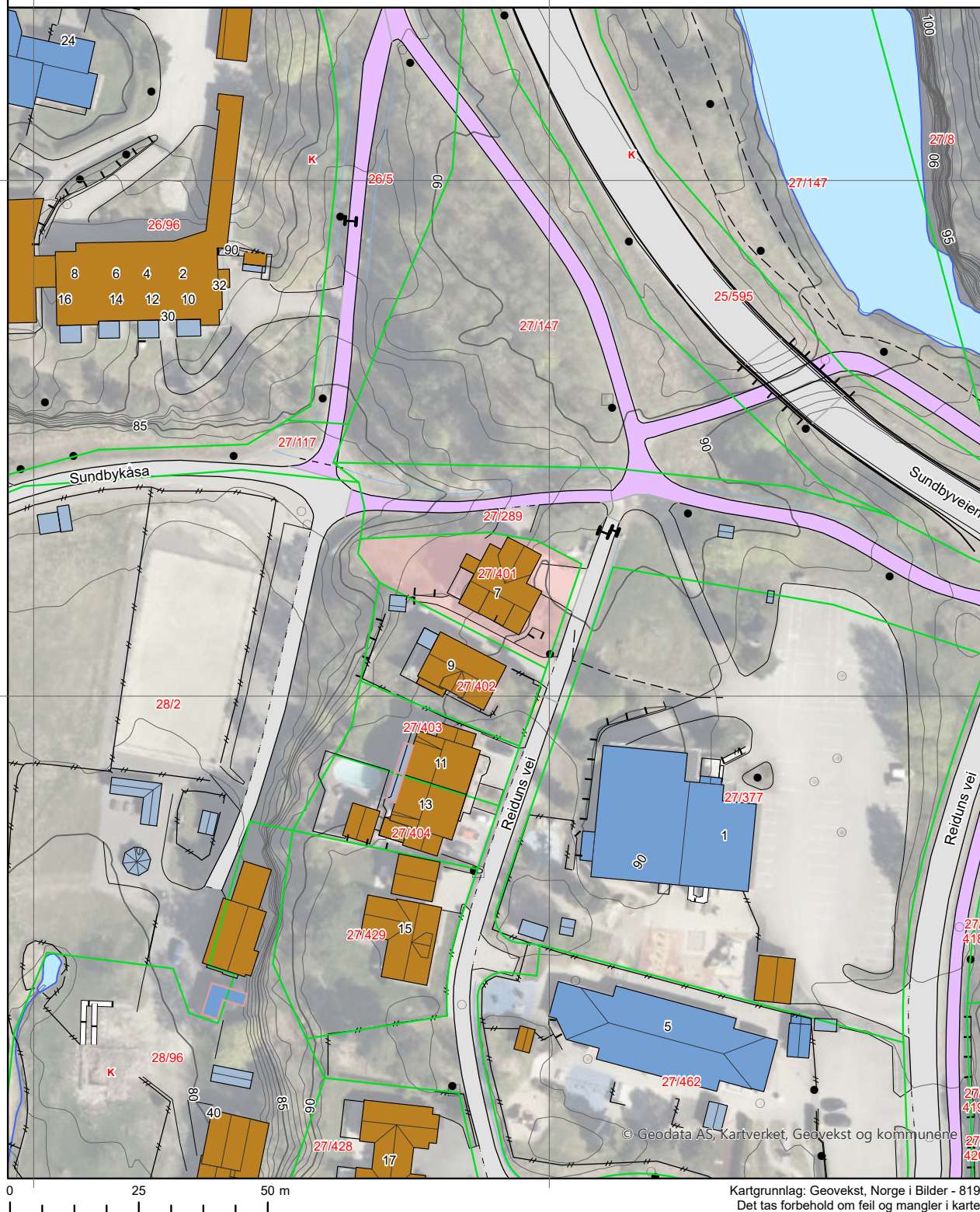
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet --- Vannkant
— Mindre nøyaktig --- Vegkant
— Lite nøyaktig --- Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss --- Teigdelelinje
— Omtvistet grense --- Punktfeste
- Målestokk 1:1000
 Dato: 17.6.2025



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

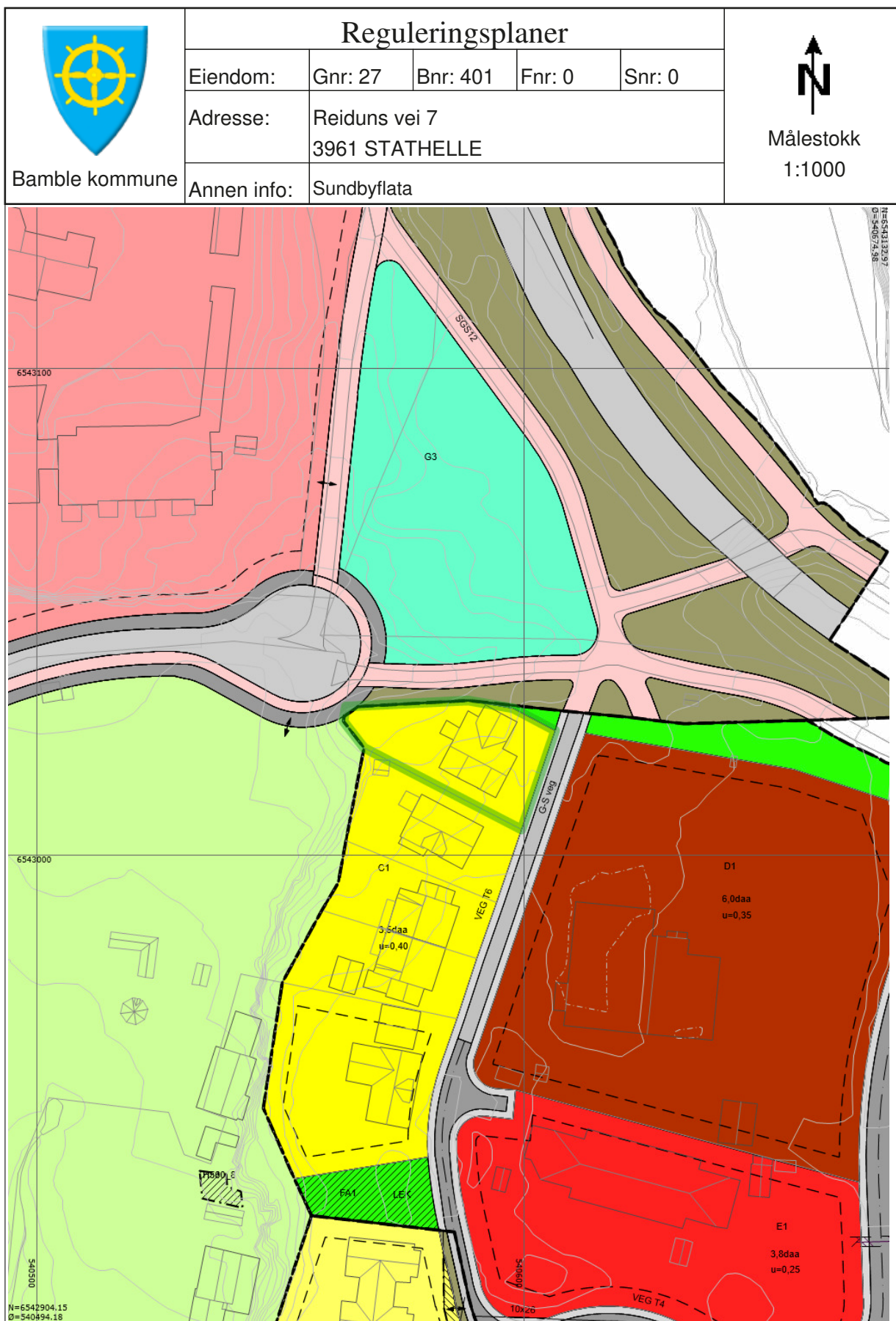
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Gang- og sykkelveg
	Veg		Innsjø		Høydekurve
	Forskningskurve		A Påskrift reguleringsplan		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje
	Avkjørsel		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Bevaring naturmiljø
	Frisikt		RbFormålOmråde		Boliger
	Offentlig bebyggelse		Allmenntilgjengelig formål		Offentlig trafikkområde
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelvei		Offentlig friområde
	Felles lekeareal		RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Blå/grønnstruktur		Landbruksformål
	Eiendomsteig				

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

20/89

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Reidunsvei 7		27/401		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	bolig	18.1.88	14.4.88	Refer.sa
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Trond Martin Olsen, Reidunsvei 7		3960 STATHELLE		
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Sigurd Heibø, Reidunsvei 9		3960 STATHELLE		
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Sigurd Heibø, Reidunsvei 9		3960 STATHELLE		
B.a. 201 m ² Tilkopl.avg.vann og kloakk, regn.sendt				
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for				
☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:				
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:				
Vann og kloakk fra d.d. Renovasjon fra d.d. 1. stk. søppelstativ 1.pipe, feieavg.fra d.d.				
*1. Vifte/ventil mangler i vaskerom, bad og toalett *2. Ventilasjonsskanal fra bad og toalett ikke ført over tak, ikke isol. på "loft". *3. Lufting av kloakk skal føres over tak *4. Stigetrinn for feiing av pipe *5. Verandaer ikke ferdig/dører må sikres før huset tas i bruk *6. Røykvarslere monteres før huset tas i bruk *7. Div.belistingsarbeid gjenstår *8. Pipe ikke ferdig over tak *9. Forskr.messig avstand vindu/gulv, sov.m/ark. (1 meter) *10. Div.planneringsarb. *11. Inngangstrapp provisorisk/rekkverk(håndlist mangler) *12. Taknedløp ufullstendig *13. Peis/grue ikke forskriftsmessig må ikke brukes,(ikke forskriftsmes avstand til treverk). *14. Bæring under peis + forskriftsmessig plate på gulv *15. Rekkverk/håndlist på innv.trapper *16. Kjeller ikke innreid ferdig *17. Støpt bunn i feieluke *18. Noe takstein mangler				
Arbeidet må være utført innen: 1 - ett - år fra dato				
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.				
Sted og dato		Stempel		
Langesund 15.mars 1989		Ged. Berthoussen Hasler BAMBLE KOMMUNE Bygningvesen etter fullm.		
		Underskrift		

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Sendes til

☒ Byggherre
 ☐ Anmelder
 ☒ Ansvarshavende
 ☐ Byggesøknadsmyndighet

Komm.rev.
Folkereg.

Kommunenes arkivnøkkel: 511



Bamble kommune

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Magne Mogård
Reidunsvei 7

3960 STATHELLE

Langesund, 09.04.91

Vår ref. 04631/89/BYG

Deres ref.

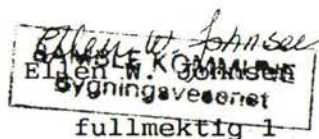
FERDIGATTEST PÅ EIENDOM GNR. 00027 BNR. 0401 FNR. 0000

ARBEIDSSTED : REIDUNSVEI 7
ARBEIDETS ART : BRUKSEN./U. ETG. HYBELLEILIGHET
BYGGETS ART : BOLIG

Ferdigattesten gjelder for hele bygget.

Med hilsen

Finn Nenseth
byggekontrollør



Kopi til: Bamble Folkeregister, her.
Anmelder.
Ansvarshaver.
Kommunerevisjon, her.



**Bamble
kommune**

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Magne Vidar Mogård
Reiduns Vei 7
3961 Stathelle

Vår referanse	Dato
25/3410 - 3	17.06.2025

Tiltakshaver:
Magne Vidar Mogård

Ferdigattest gitt for

Adresse:	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Reiduns Vei 7	27	401		

Dokumenter

Ref.nr.	Dato:
11/3879-29536/10 Søknad med tegninger	31.10.2011
11/3879-30735/11 Tillatelse (Sak 524/11)	14.11.2011
25/3410-1 Søknad om ferdigattest	15.5.2025

Bygningsnummer	8570736
Tiltaket	Tilbygg til eksisterende enebolig (garasje)
Tilknyttet offentlig vann/avløp	☒ Ja ☐ Nei Bolig
Dato for ferdigmelding	Bekreftet i orden 4.6.2025
Energikilde	☐ Elektrisitet ☒ Biobrensel ☐ Varmepumpe – luft ☐ Sol ☐ Gass ☐ Varmepumpe – berg/sjø ☐ Fjernvarme/spillvarme ☐ Olje/parafin ☐ Annet ☐ Ikke relevant
Varmefordeling	☐ Vannbåren gulvvarme ☐ Vannbåren radiator ☐ Luftoppvarming ☐ Elektriske varmekabler ☐ Elektriske panelovner ☒ Kamin/ovn/peis ☐ Annet ☐ Ikke relevant
Pipe	☒ Ja ☐ Nei

Dato for søknad om ferdigattest:	15.5.2025
---	-----------

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av pbl § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Ta kontakt med Renovasjon i Grenland (RIG) for bestilling av avfallsdunker, tlf. 35101010.

Endringer på eiendommen kan medføre omtaksering, jfr. eieendomsskattelova (eskl) §8A-3, femte ledd. Eiendommen vil bli besiktiget før taksering av Sakkyndig nemnd. Besiktigelsen skjer utvendig, og det er ikke nødvendig å være til stede. Hvis du likevel ønsker å være med, ta kontakt med eiendomsskattekontoret i Bamble kommune.

Merknader:

1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen.

Sted	Dato	Underskrift
Bamble rådhus	17.6.2025	Åsmund Seteklev Byggesaksbehandler

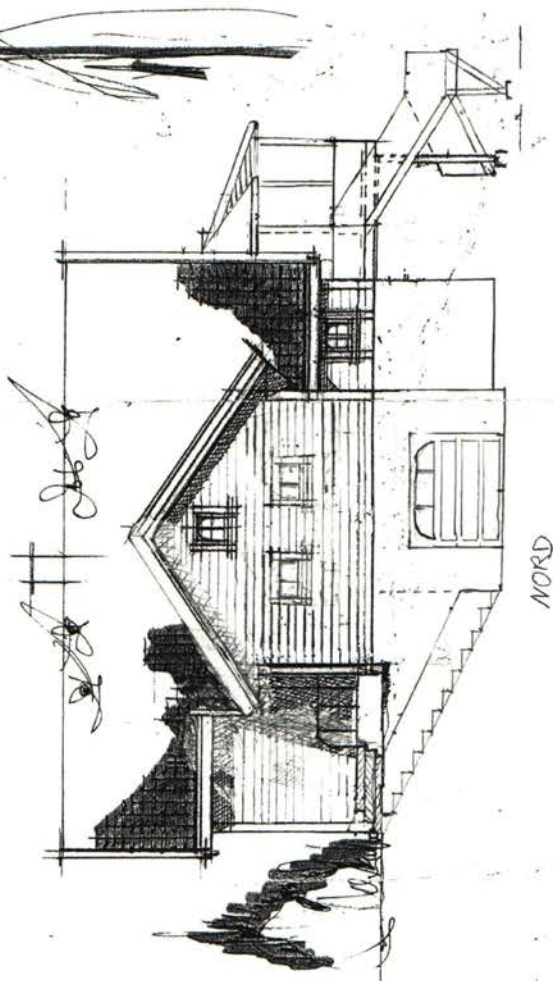
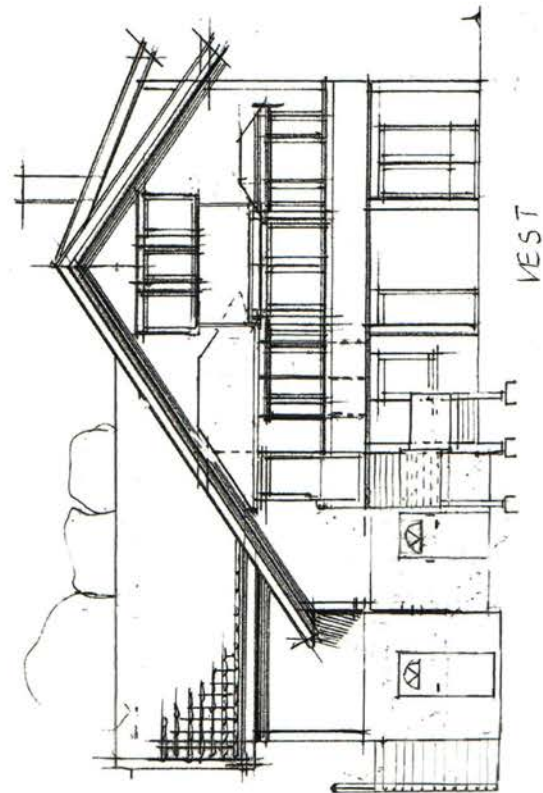
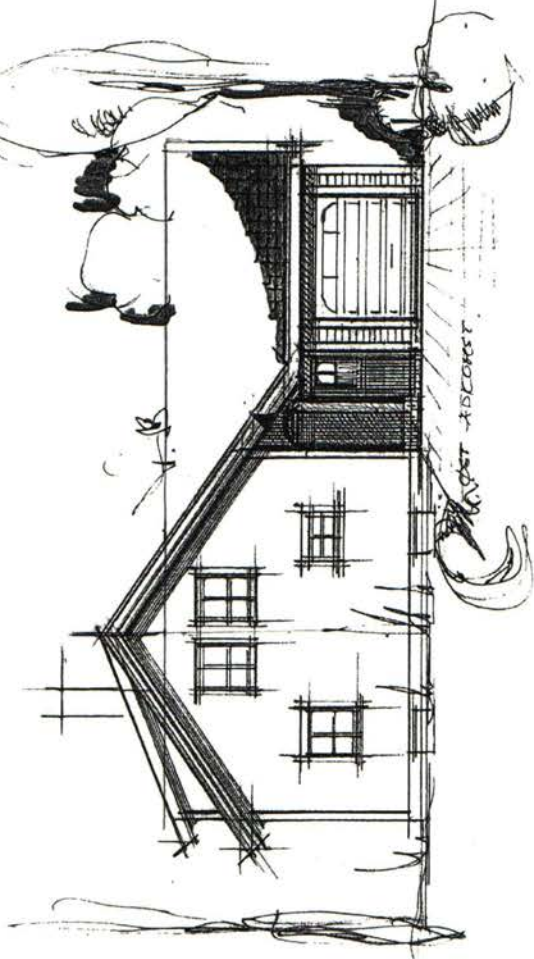
Kopi: Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og
feiervesenet § 13
Eiendomsskatt
kontoret
Matrikkelfører

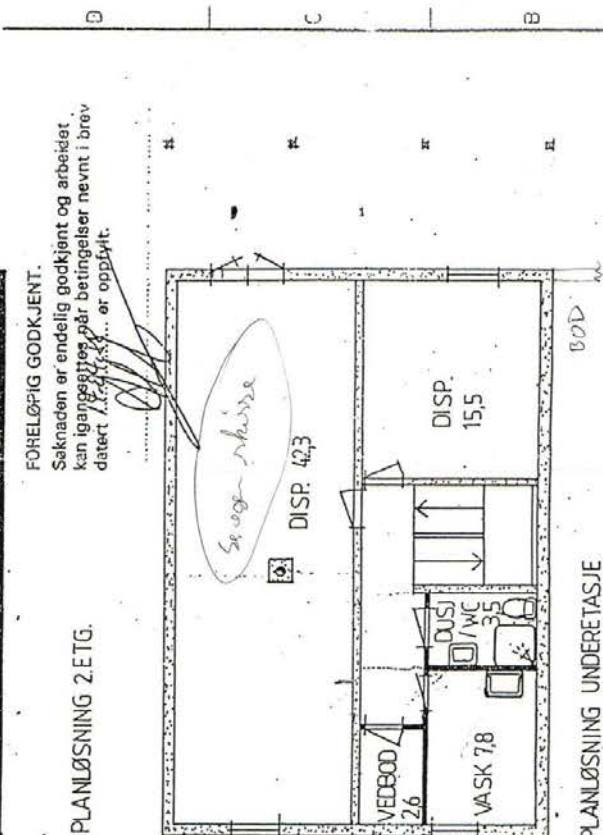
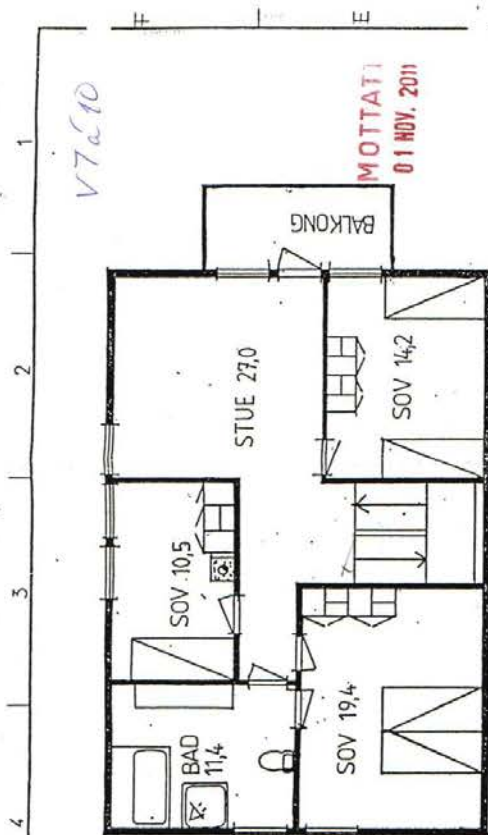
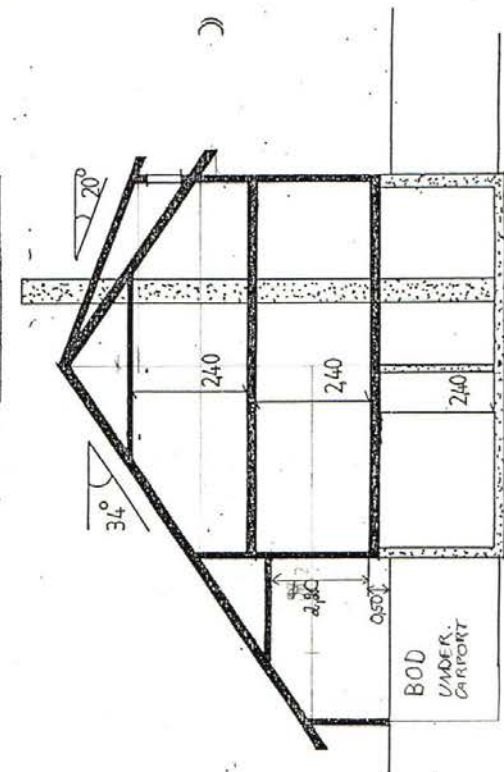
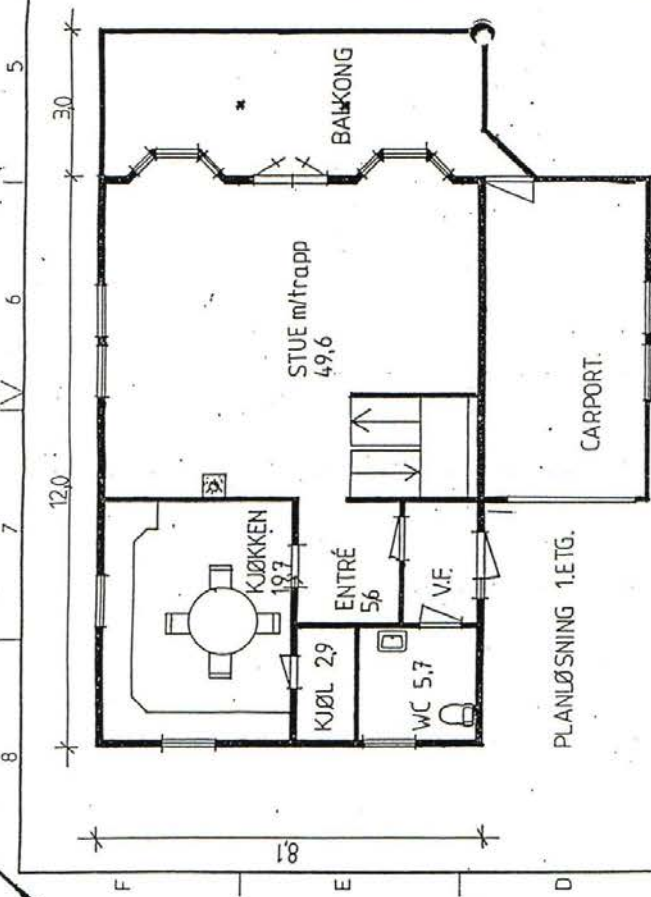
V. 8 a 10

MOTTATT
01 NOV. 2011

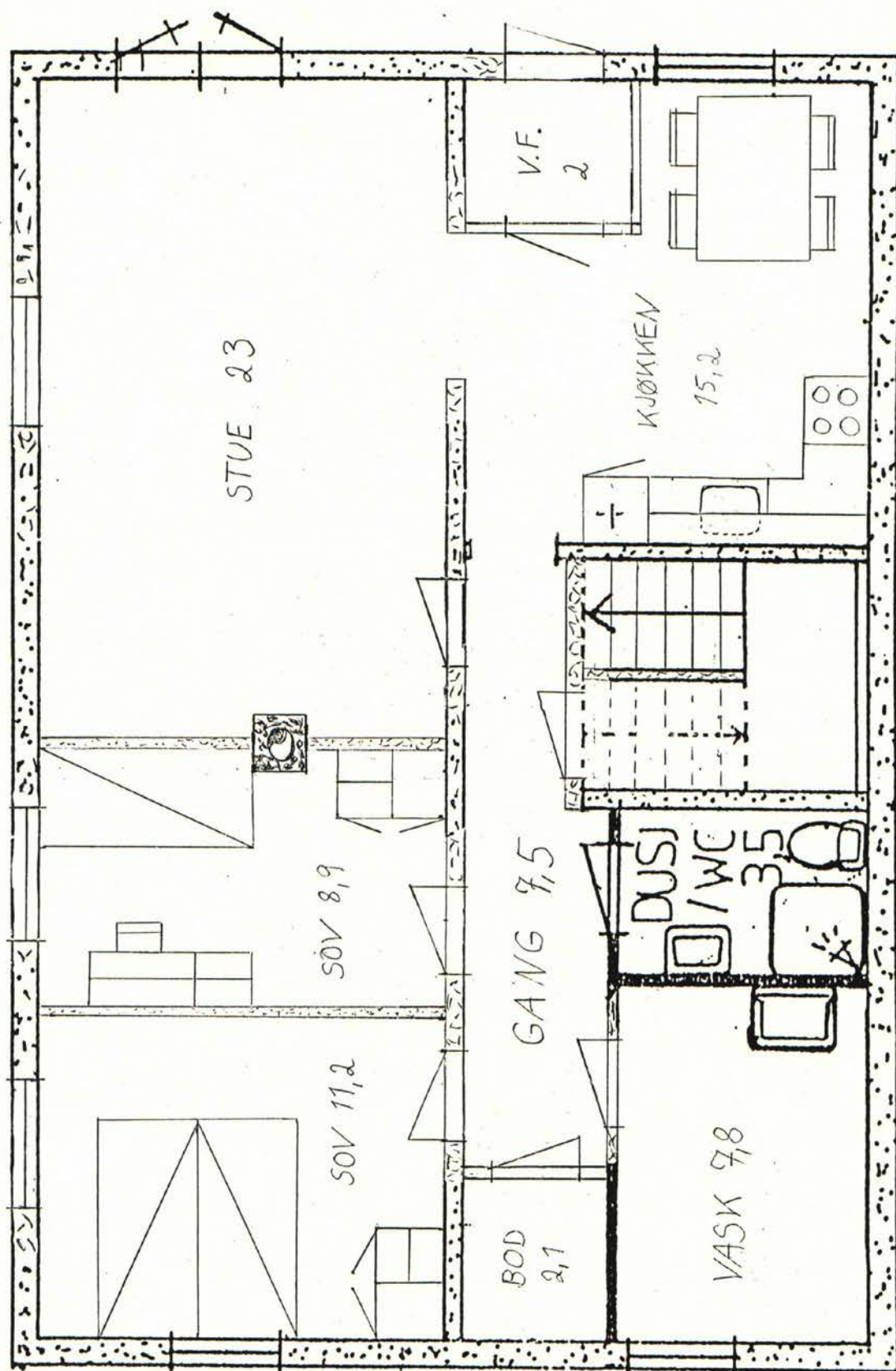
* TILSAG (BASIS)
* KUNNE KOBBER
* ISSAVER H = 1:100
DATO: 2011.09.01

Bamble kommune
Byggesaksavdelingen
14/11/11





Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Byggherre	Byggeplass	Byggherre
14.01.88	H.M.J.		1:100	Jan Husebak a.s.	Postboks 74	3101 Tønsberg
				byggherre: Livets Vann	byggeplass: 27/401	Ersatter for:
				Trond Olsen	Sundby, Bamble	Ersatter av:
				MAS/IE MOGARD		
						PLANLØSNINGER, SNITT



FORELØPIG GODKJENT.

Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 15.9.89 er oppfylt.

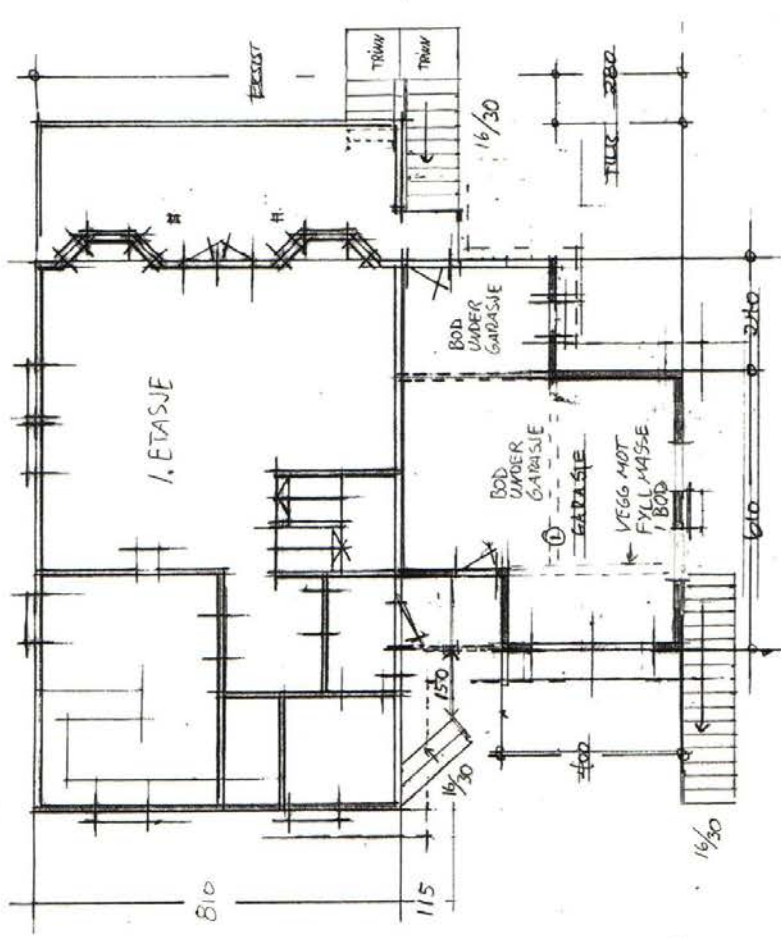
ES

PLANLØSNING UNDERETASJE

V. 9 a 10

MOTTATT
01 NOV. 2011

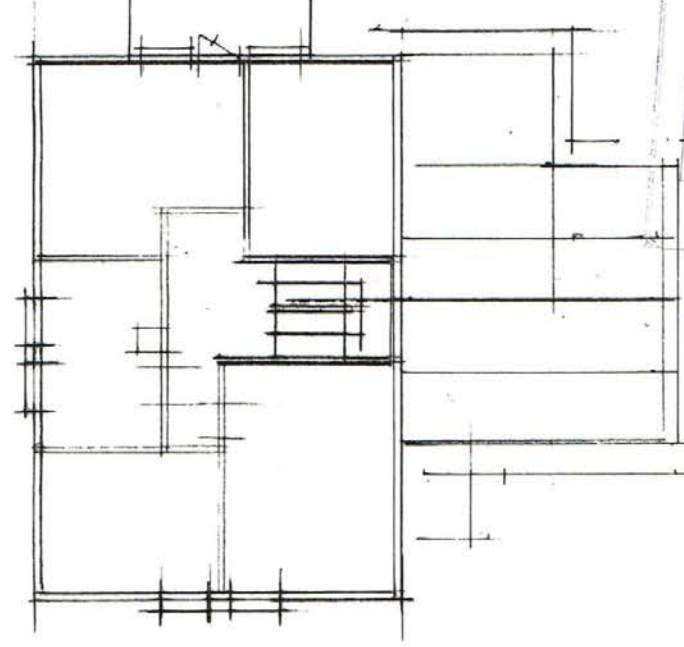
Bamble kommune
Byggesaksavdelingen
Saksnummer: 11/1411-11



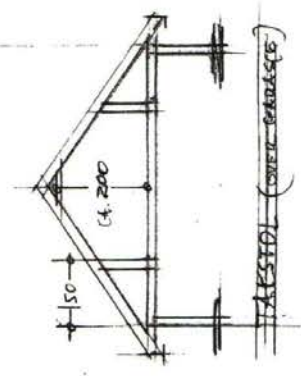
Ø BÆRENDE H-BJELKE
UNDER GARASJEGULV

Hovedplan

2. ETASJE



TILBYSSE (GARASJE)
HARDE HOBARD REIDORSVEI 71 SØRHEIJE.
MÅLE 1:100 * Dato 2011.09.01

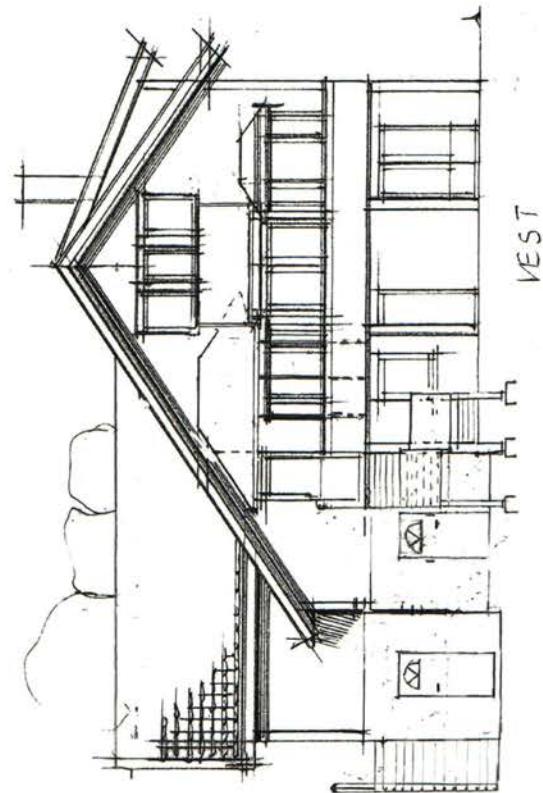
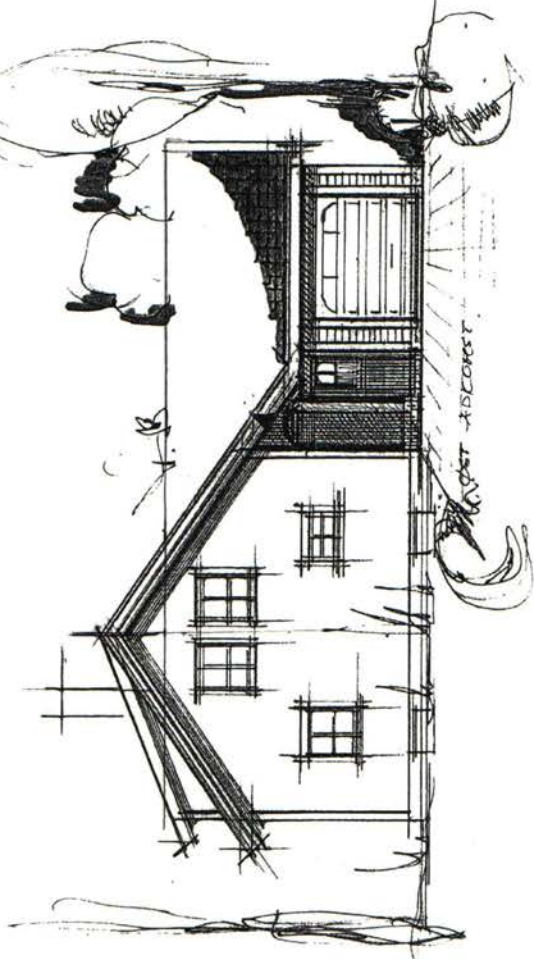


TEG. 1

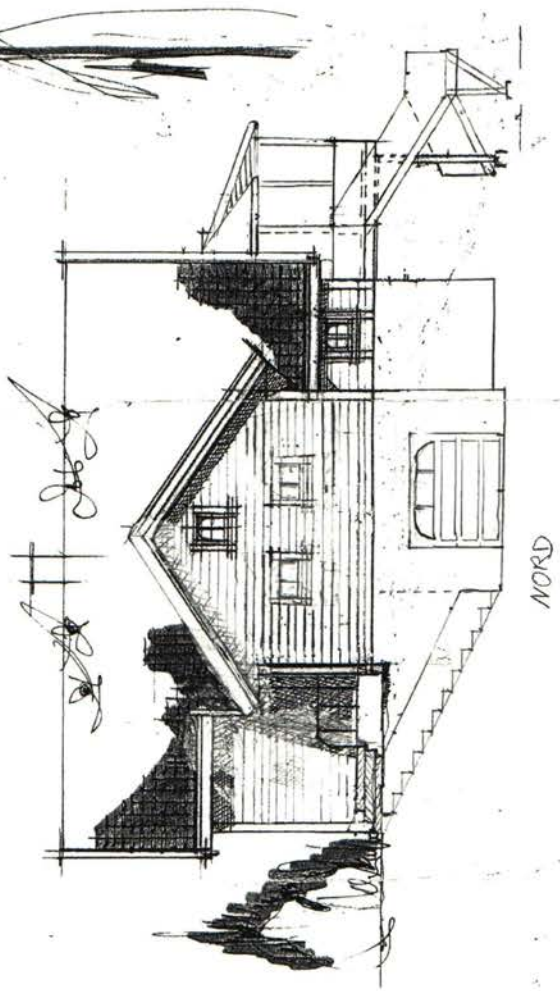
MOTTATT
01 NOV. 2011

4- TILB466 (SARAS(E)
* RAGNE HOSARD
~~SARAS(E)~~ H = 1:00
DATE: 2011.09.01

Pamle korinnare



WEST



NORD

TINGLYST

17 APR 2000

Skien og Porsgrunn
Byrett
Dagboknr. 180957

ERKLÆRING

I forbindelse med grensejusteringen av 27/401 10.3.2000, innarbeidet i målebrev over eiendommen dat. 1.4.2000, er den som til en hver tid er eier 27/401 innforstått med at det ikke kan etableres byggverk langs den nordre grense som kommer nærmere ledningsnettet enn 3,00 m, målt horisontalt. Med byggverk er å forstå bygning, bygningskonstruksjon, forstøtnings- og hagemurer med tilhørende fundament og såle og andre faste konstruksjoner.

Begrensningsområdet er vist med rød strek på nedenstående kartutsnitt. Eventuelle bygningsmessige anlegg må godkjennes spesielt av kommunalteknisk enhet i Bamble kommune slik at de ikke hindrer drift og vedlikehold av ledningsnettet.

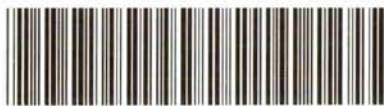
Ved vedlikehold av ledningsnettet som medfører inngrep i terrenget tilbakeføres dette til normal hagestandard og tilsås.

Langesund 3.4.2000.

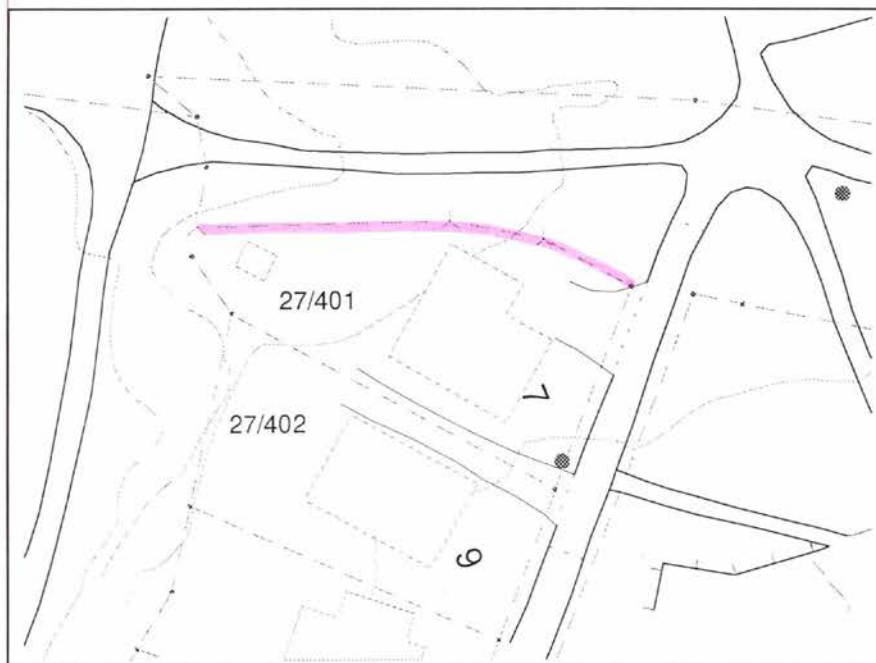
Magne Mogård

Magne Mogård
Eier av 27/401

180957



Doknr: 5542 Tinglyst: 17.04.2000 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Lavere strømregning og bedre rente?

Har du gjennomført eller vurderer å gjøre miljø-/energitiltak i boligen, kan du få bedre lånebetingelser hos oss.

Se www.skagerraksparebank.no for mer informasjon om våre grønne boliglån!

Avtal et møte med
en rådgiver i dag!





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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Reiduns vei 7
3961 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Arne Sandersen

Telefon: 959 98 000
E-post: per.arne.sandersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre