

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 390,-
Total ink omk.: Kr 2 871 390,-
Selger: Jon-Erik Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 156/174 kvm
Tomtstr.: 1013.8 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 126
Oppdragsnr.: 1304260024

Romslig enebolig i enden av blindvei- Meget solrik og usjenert tomt, opparbeidet hage

En romslig enebolig med innholdsrik planløsning over to etasjer - Svært attraktiv beliggenhet i enden av blindvei!

Meget solrik og usjenert tomt som kan by på flere uteplasser med både terrasser, gressplen, romslig gårdsplass med garasje og carport mm.

Boligen har blitt jevnlig oppgradert med bl.a. ny drenering, taktekket, renoverert bad og oppusset vaskerom, nye terrasser og uteområder mm.

Denne hagen må oppleves - Her bor man svært usjenert med meget gode solforhold, flere uteplasser med store terrasser over to nivåer, gressplen med god plass til aktiviteter, liten redskapsbod mm.

Romslig gårdsplass med god plass til biloppstilling samt. garasje og carport.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Selgers egenerklæringsskjema	38
Tilstandsrapport fra takstmann	46
Oversiktskart	67
Reguleringskart	70
Ferdigattest	72
Bygningstegninger fra Bamble Kommune	74
Tegninger carport	78
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 174 kvm

TBA: 70 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 66 kvm Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, kjellerstue, bod, bod 2

BRA-e: 18 kvm Garasje med trimrom.

1. etasje

BRA-i: 90 kvm Kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1013 kvm. Nydelig tomt i enden av blindvei som grenser til friareal på to av sidene. Hele uteområdet ble opparbeidet i 2021, med ny drenering og opparbeidelse av hele uteområdet. Hagen fremstår nå som en fantastisk plass med sol hele dagen, flotte terrasseområder som strekker seg rundt boligen over flere nivåer med plass til mange sittegrupper og miljøer. I tillegg er det fine gressplener med god plass til trampoline, lek og moro. For øvrig består tomten av naturtomt mot sør. Ved inngangsparti er det stor gårdsplass med belegningsstein og svært gode parkeringsforhold. Garasje integrert i boligens underetg. samt carport.

Beliggenhet

Fantastisk beliggenhet på Herre - I enden av liten blindveg i et barnevennlig, rolig og godt etablert nabolag. Boligen ligger som siste hus i blindvei, svært usjenert og ikke minst meget solrikt.

Fra boligen har man gangavstand med trygg vei til barneskole, dagligvarehandel på Coop Prix samt bussforbindelser til både Porsgrunn og Stathelle. Meget fine turområder i nærmiljøet, med et mangfold av friluftaktiviteter.

Herre ligger meget sentralt med tanke på arbeidsmarked og servicefunksjoner, med ca. 15 min. kjøring til Stathelle og ca. 20 min. til Porsgrunn sentrum.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

I all hovedsak eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det ligger barnehager både i retning Porsgrunn, Skien og Stathelle. Nærmeste er barnehage på Herre, som ligger få minutters kjøring fra boligen -

Uksodden barnehage: <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/uksodden-barnehage/>

For øvrig har man barnehage på Rugtvedt, ca. 12 minutters kjøring - Marthas Hage: <https://laringsverkstedet.no/barnehage/marthas-hage>

Herre skole ligger få minutters gange fra boligen, med etablert sti og gangvei til skolen. <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/herre-skole/>

Offentlig kommunikasjon

Få minutters gange til bussholdeplass på Herre, med jevnlige avganger til både Porsgrunn og Stathelle.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1974.

Nåværende eier kjøpte boligen i 2014. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser.

Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer.

Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt takverk tekket med krum betong

takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat, parkett,

belegg og gulvbord på gulvflater. Tapet, MDF panel og malt panel på veggflater. Malt

takplater og panel i himlinger. Bad med belegg på gulvflater. Våtromsplater på

veggflater. Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder. Boligen inneholder kjøkken, stue,

bad, vaskerom, gang og 3 soverom i 1.etasje. Vindfang, hall med trapp, kjellerstue,

vaskerom, toalettrom, boder og garasje med innredet trimrom i underetasje.

Oppgradering de senere år:

- * Utvendig skiftet takstein, renner og beslag 2022.
- * Malt utvendig fasader 2025.
- * Etablert terrasser i impregnert trevirke 2021.
- * Bad og vaskerom renoverert 2023.
- * Kjøkkeninnredning skiftet 2023.
- * Etablert varmepumper i stue og gang.
- * Normalt oppgradert på innvendige overflater.

TG2

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

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Enkelte vinduer må beregnes skiftet.

Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. TG 2 på grunn av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Eldre dører må beregnes skiftet.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Målt fukt kan over tid føre til råteskader i trevirke.

Varmepumpe er etablert på vegg over kjellerstue. Kondensvann fra pumpe bør føres vegg fra vegg.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG3

Vaskerom - Generell: Vaskerom fremstår med vinylbelegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og skyllekar. Dør fra vaskerom til uteareal. Gulv er flatt og mangler sluk. Ventilasjon består av ventil i himling. Vaskerom er renovert av eier 2023. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes på grunn av manglende sluk i gulv og flatt gulv.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Sluk bør beregnes etablert i gulv, eventuelt fuktsikring i form av waterguard.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik.

Innvendig rekkverk i trapp med store lysåpninger og manglede håndløper på vegg. Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trapp. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 28.04.2026 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). TG2 nyanseres også med lys og mørk oransje, hvor lys oransje er merknader uten behov for umiddelbare tiltak og mørk oransje som kan kreve tiltak. For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Boligen har planløsning over to etasjer som inneholder:

Underetasje:

Entré, trappeshall/gang, toalett og tre bodrom. Et rom er innredet som kjellerstue (ikke søkt bruksendret, tegnet inn som disponibelt)

Hovedetasje:

Romslig stue med spisestue - utg. til veranda og uteområdet, kjøkken, vaskerom med utg. til terrasse, bad og tre soverom

Garasje i boligens underetasje og carport. Utvendig bod

Standard

Velkommen til Ringveien 41 -

En romslig enebolig med innholdsrik planløsning over to etasjer - Svært attraktiv beliggenhet i enden av blindvei!

Eiendommen ligger som siste hus i enden av blindvei, med stor gårdsplass som de delvis gruset og med belegningsstein. Her er det svært gode parkeringsforhold både i gårdsplass, i garasje samt carport.

Dersom man ikke har behov for bil i garasje, er denne i dag benyttet til trimrom.

Inn kommer man til entré med plass til sko og yttertøy. Videre til hall med skyvedørgarderobe og god plass til klesoppbevaring. Dør til toalettrom, en bod og kjellerstue (tegnet inn som disponibel, ikke søkt bruksendret) med tilhørende bod. Hall er romslig og har både vedfyring og varmepumpe (2024). Trapp til 2. etg. Toalettrom har enkel standard men fremstår som både funksjonelt og praktisk. Belegg på gulv, panel på vegg og tak-ess i himling. Innredet med toalett og servant med underskap.

Kjellerstue er lyst og romslig med god plass til møblement. Laminat på gulv, panel på vegg og himling. I dag innredet med både seng og sofamøblement. Dersom rommet skal benyttes til varig opphold må det søkes bruksendring hos kommune og evt. større vinduer for overnatting. Fra rommet er det dør til en meget praktisk bod med god lagringsplass.

Opp i andre etasje kommer man til lys og romslig stue. Her er det både vedfyring og varmepumpe (2024) - to ildsteder og varmepumper i boligen. Dør ut til veranda og hage med nydelige solforhold og helt usjenert - en flott plass å nyte late dager! I stue er det god plass til egen tv-krok samt spisestue i tilknytning til kjøkken. Parkett på gulv, panel og tapet på vegg samt tak-ess i himling.

Kjøkkenet har innredning fra IKEA som ble skiftet i 2023. Her er det godt med skap- og benkeplass, barløsning ved vindu med utsikt til terrasse og hage som grenser til friareal. Frittstående hvitevarer medfølger ikke.

Fra kjøkken er det dør til vaskerom som ble fornyet med nytt belegg, våtromsplater og innredning i 2023. Praktiske løsninger med skap og hyller, utslagskum og dør til veranda og hage. Vaskerommet har av taksmann fått TG3 da det bør etableres sluk i gulv, eventuelt fuktsikring i form av waterguard.

Badet ble renoveret i 2023 og har belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Innredet med dusjkabinett, servant med underskap, toalett og skap for oppbevaring. Vinduer på bad ble også skiftet i 2023.

Det er tre soverom i andre etasje. To av soverommene er romslige med god plass til soveromsmøblement, klesoppbevaring mm. Et soverom er av mindre størrelse, dette med garderobeskap.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber fra Telenor.

Parkering

Svært gode parkeringsforhold med både garasje som del av boligen, carport og stor gårdsplass.

Deler av gårdsplass med belegningsstein og deler er gruset.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er vedovn og varmepumpe i hall i 1. etg. samt vedovn og varmepumpe i stue i 2. etg. Begge varmepumper fra 2024.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om årlig forbruk på ca. 20 000 kwh.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 800 000

Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

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

71 390 (Omkostninger totalt)

88 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 871 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 888 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 891 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 424 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 683 822 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 735 288 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 126 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:

4012/4/126:

18.03.1974 - Dokumentnr: 3001 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:4 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen (nybygg) datert 21.10.1976 og ferdigattest på carport datert 05.12.1986.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 13.10.1975 og 29.07.1986. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold med unntak av kjellerstue som er tegnet inn som disponibelt (se pkt. standard). Det er ikke tegnet inn terrasser med utg. fra stue.

Jf. situasjonskart vedlagt i salgsoppgaver går deler av carport på utsiden av tomtegrense.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: (skriv inn punkt 1), (skriv inn punkt 2), osv.

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

Offentlig. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jf. reguleringsplan "Rafnesåsen Ringveien omregulering" med planID 145.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7790,- og visningshonorar kr 2990,- pr. fellesvisning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. fotograf, innhenting av kommunale opplysninger, markedspakke, søk eiendomsregister og elektronisk signering. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Barbro Trotland
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
barbro.trotland@aktiv.no
Tlf: 954 85 113

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

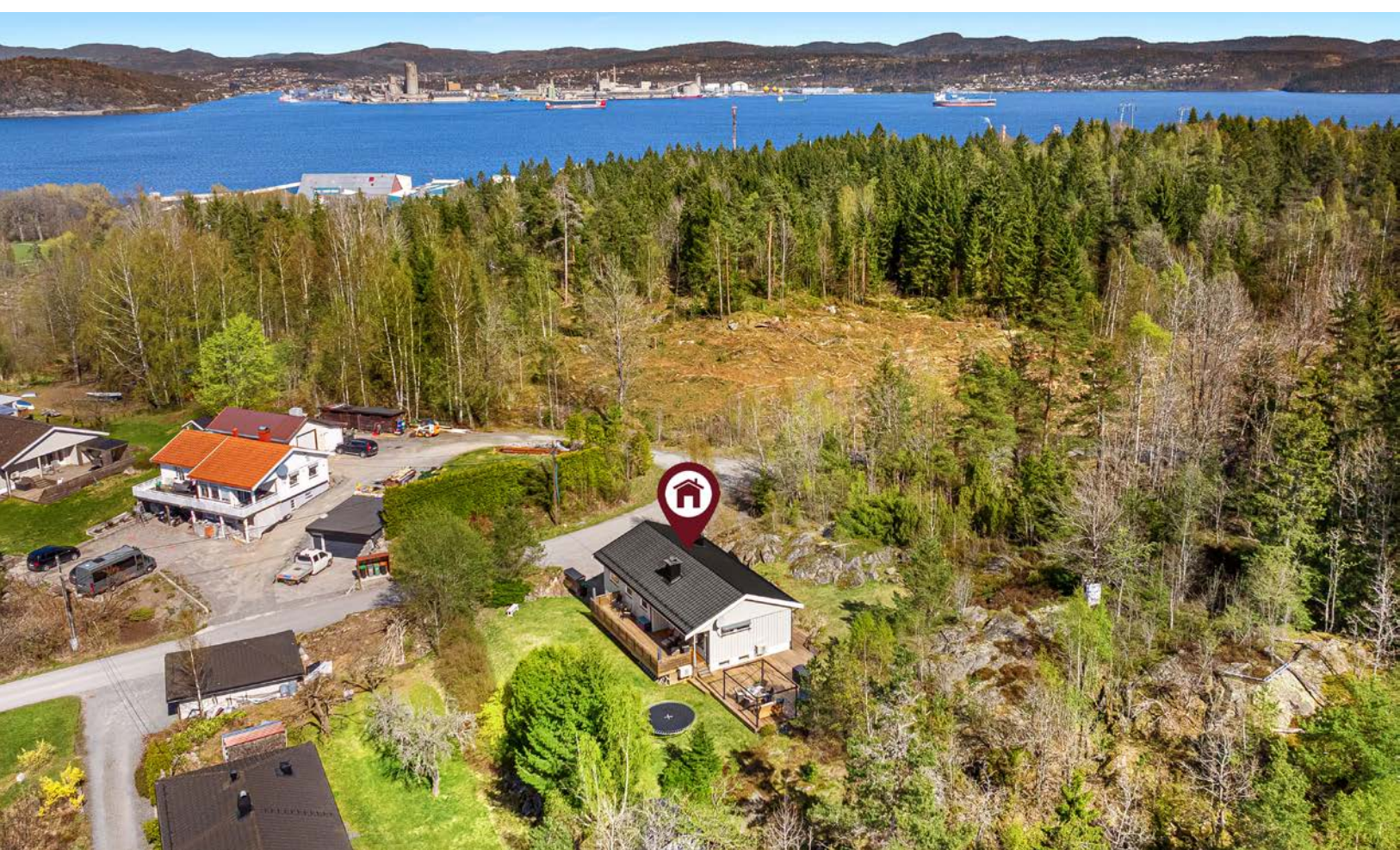
29.04.2026



Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Ringveien 41!



Romslig enebolig i enden av blindvei!





Denne hagen må oppleves - Her bor man svært usjenerert med meget gode solforhold, flere uteplasser med store terrasser over to nivåer, gressplen med god plass til aktiviteter, liten redskapsbod mm.



I tillegg er det fine gressplener med god plass til trampoline, lek og moro.







Ved inngangsparti er det stor gårdsplass og svært gode parkeringsforhold. Garasje integrert i boligens underetg. samt carport



Inn kommer man til entré med plass til sko og yttertøy. Videre til hall med skyvedørgarderobe og god plass til klesoppbevaring.



Hall er romslig og har både vedfyring og varmepumpe (2024). Trapp til 2. etg.



Opp i andre etasje kommer man til lys og romslig stue. Her er det både vedfyring og varmepumpe (2024)







Kjøkkenet har innredning fra IKEA som ble skiftet i 2023



Her er det godt med skap- og benkeplass, barløsning ved vindu med utsikt til terrasse og hage som grenser til friareal





Badet ble renovert i 2023 og har belegg på gulv og våtromsplater på vegg



Fra kjøkken er det dør til vaskerom som ble fornyet med nytt belegg, våtromsplater og innredning i 2023



Det er tre soverom i andre etasje



To av soverommene er romslige med god plass til soverommsmøblement, klesoppbevaring mm.

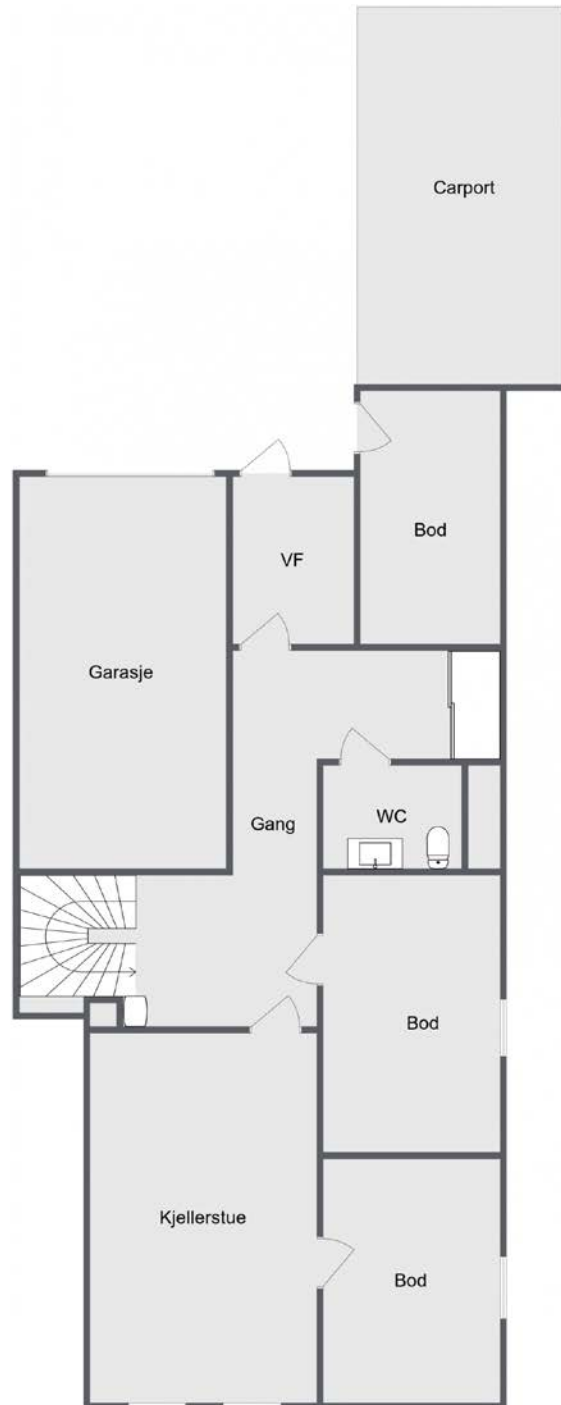


Et soverom er av mindre størrelse, dette med garderobeskap



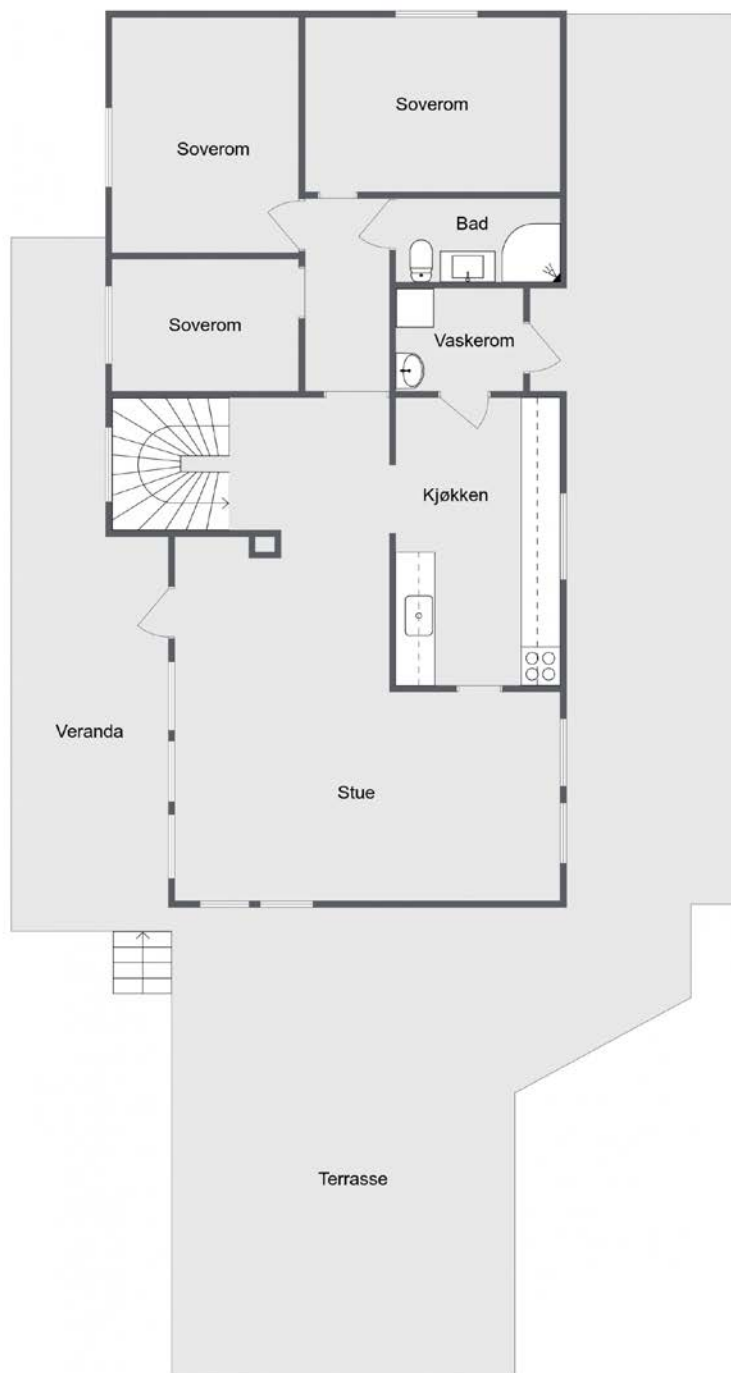
Kjellerstue er lyst og romslig med god plass til møblement (tegnet inn som disponibelt, ikke søkt bruksendret)

1. Etasje



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

2. Etasje



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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Ringveien 41 - Nabolaget Herre - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Herre Linje P5, P8	11 min 1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	20 min 16.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min

Skoler

Herre skole (1-7 kl.) 76 elever, 6 klasser	13 min 1.2 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	17 min 15.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	17 min 14.5 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	18 min 15.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

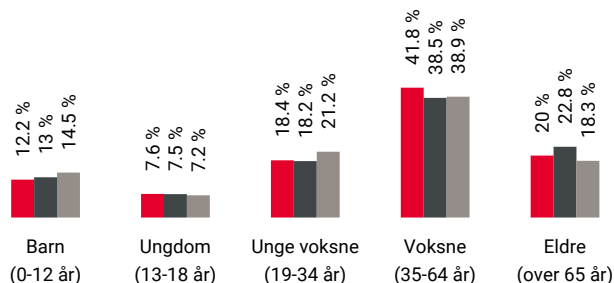
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herre	1 303	641
Bamble kommune	14 056	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Uksodden barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 2.8 km
Marthas Hage idrettsbarnehage (0-5 år) 81 barn	12 min 11.3 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 12.2 km

Dagligvare

Coop Prix Herre	13 min
Post i butikk, PostNord	1.2 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Gateparkering

Lett 93/100



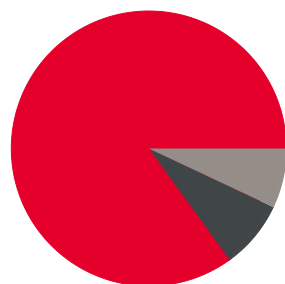
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Herre skole	7 min	🚶
Ballspill, fotball	0.6 km	
⚽ Revåsen ballplass, Herre	4 min	🚗
Ballspill	2.2 km	
🚴 MOVA Stathelle	15 min	🚗
🚴 SATS Porselensfabrikken	17 min	🚗

Boligmasse

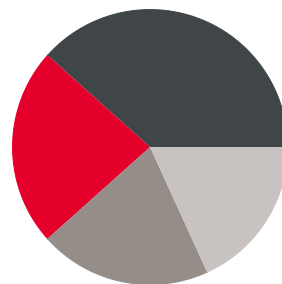


- 85% enebolig
- 8% rekkehus
- 7% annet

Varer/Tjenester

📦 ALTI Brotorvet	14 min	🚗
📦 Boots apotek Brotorvet	14 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 38% 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

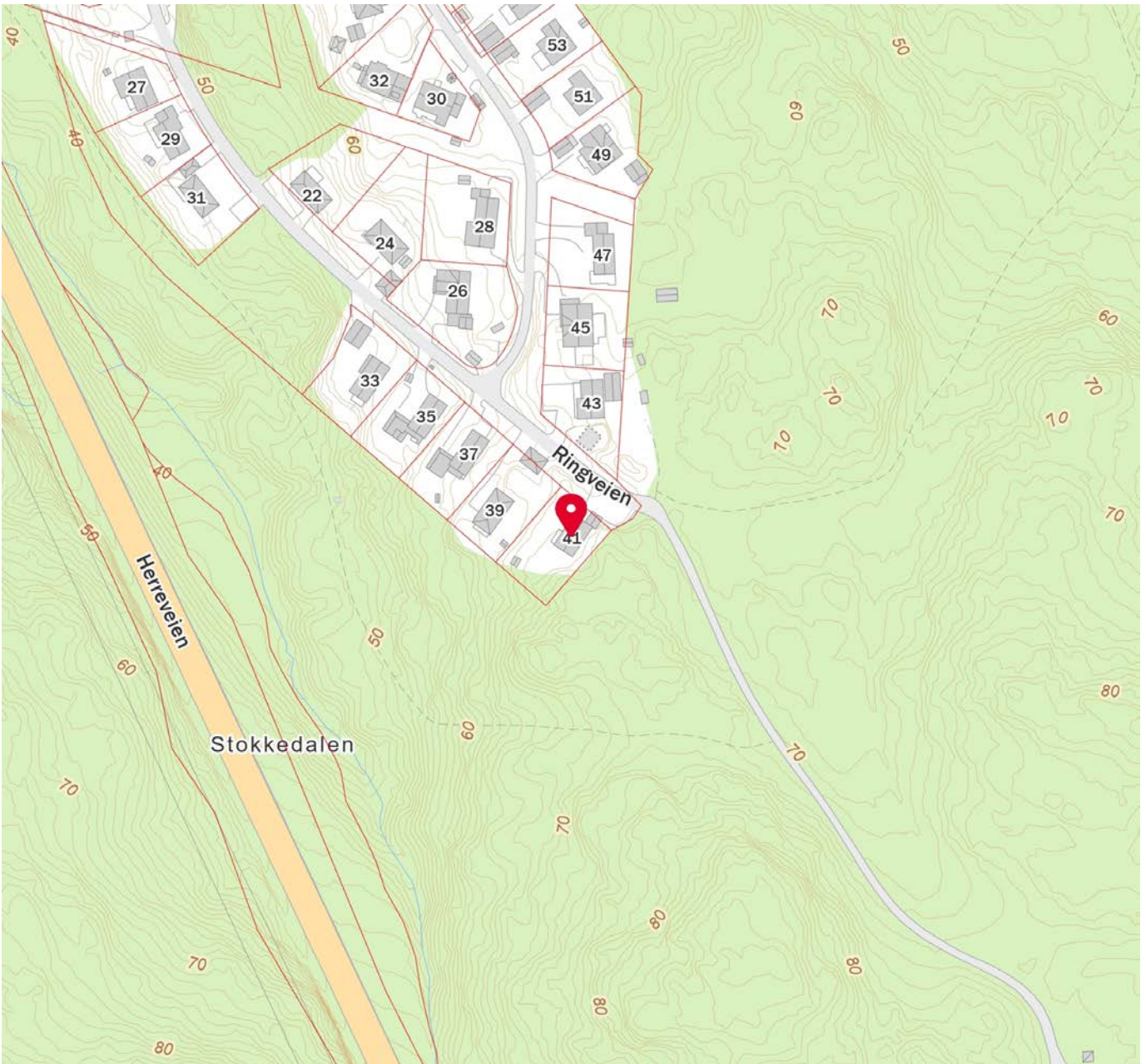
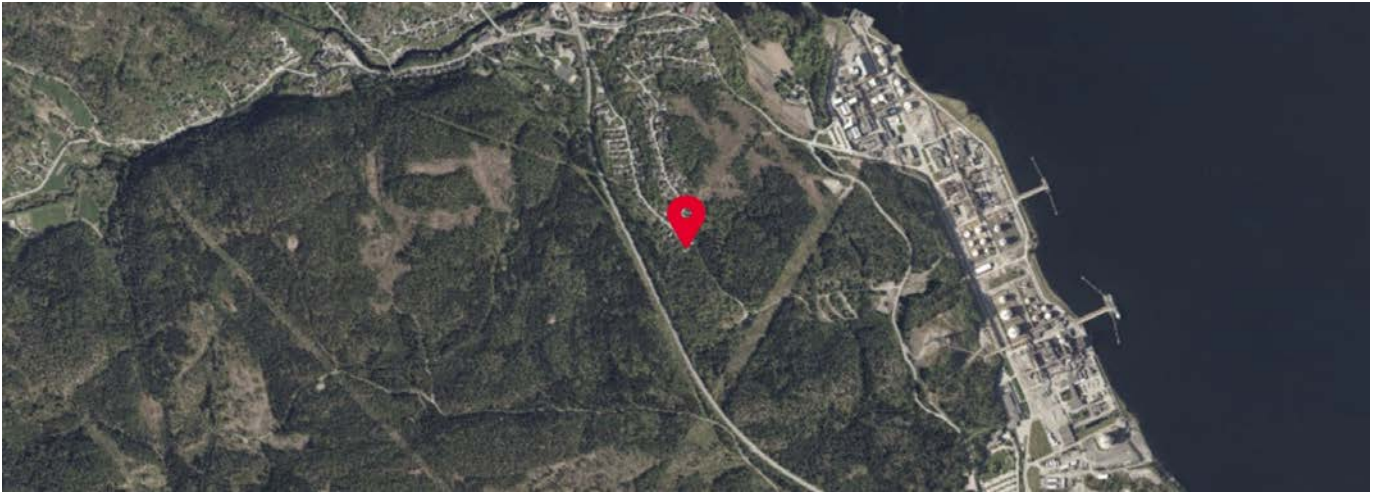


0% 43%

- Herre
- Bamble kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jon-Erik Olsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ringveien 41

3965 Herre

4012-4/126/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Meg (Tømrer) Interiørnett AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye baderomsplater, vinduer og malt himling. Lagt gulvbelegg

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

♦ **Ja**

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

Nytt gulvbelegg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Tidligere lekkasje rundt luftehatt til bad/vaskerom. Utbedret for jeg overtok.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Meg (tømrer)

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, med nye pipe/luftehattbeslag og tetting.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Meg (tømrer)

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, papp, lekter, takstein, beslag, vindskier, renner og nedløp.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Et punkterte glass

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Glassmester Erik Johnsen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet glass i vinduene.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Saltutslag i kjeller.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Kleppeseter anlegg AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isolert kjeller.

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

♦ Ja

Saltutslag i kjeller

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kleppseter anlegg AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isolert kjeller

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kleppseter anlegg AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isolert kjeller

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

3 sider under terreng

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Stabil varme
Beskrivelse av arbeidet: Montert 2stk nye varmepumper
-

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

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

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

- ♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn peis i kjelleretasje
-

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Ja**

Tom og frakoblet parafintak i kjeller

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

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

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

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

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: El Service
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringskap + overspenningsvern.
-

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Ringveien 41 , 3965 HERRE
 BAMBLE kommune
 # gnr. 4, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3080

Eiendomsverdi ref nr: KS1657

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@tttakst.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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1974. Nåværende eier kjøpte boligen i 2014. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk teknet utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt takverk teknet med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.

Innvendige overflater består av laminat, parkett, belegg og gulvbord på gulvflater. Tapet, MDF panel og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.

Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder.

Boligen inneholder kjøkken, stue, bad, vaskerom, gang og 3 soverom i 1.etasje. Vindfang, hall med trapp, kjellerstue, vaskerom, toalettrom, boder og garasje med innredet trimrom i underetasje.

Oppgradering de senere år:

- * Utvendig skiftet takstein, renner og beslag 2022.
- * Malt utvendig fasader 2025.
- * Etablert terrasser i impregneret trevirke 2021.
- * Bad og vaskerom renovert 2023.
- * Kjøkkeninnredning skiftet 2023.
- * Etablert varmpumper i stue og gang.
- * Normalt oppgradert på innvendige overflater.

Se for øvrig 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 takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av krum betong takstein skiftet 2022. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang fra bakkenivå samt opplysning fra eier.

Det er ikke synlig knuste eller åpenbart forskjøvede takstein på overflater. Takstein vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

Takstein på carport fra byggeår. Takstein med slitt overflater. Utskiftning bør beregnes. TG 2.

Nedløp fremstår som rette og tilsynelatende korrekt montert med tilfredsstillende bortledning av vann fra konstruksjonen. Det er ikke synlige tegn til lekkasjer, deformasjoner eller brudd på takrenner. Takrenner, nedløp og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2022.

Boligen fremstår med tradisjonell isolert bindingsverk med utvendig stående og liggende trekledning. Kledningen fremstår som jevnt vedlikeholdt med malt overflate. Det er registrert normal vær slitasje, men ingen tydelige tegn til råte, deformasjoner eller større skader på de synlige flatene.

Detaljer rundt vinduer, hjørner og overganger fremstår som godt

utført, med tilsynelatende tilfredsstillende tetting og avslutninger. Det er ikke synlig sprekker, skjvheter eller indikasjoner på setningsskader i veggkonstruksjonen.

Fasader malt sist 2025.

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W-takstoler med sadlet takverk. Undertak med rupanel/trevirke teknet med takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Adkomst til loft fra nedfellbart stige i himling. Det anbefales og tilleggsisolering av loft som ett energisparende tiltak.

Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 2017 og 2020. Vinduer med isolerglass fra 2017 med rammer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke.

Vindu på bad skiftet 2023.

Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (45). Utskiftninger er påregnelig.

Malt teakdør fra byggeår. En-fløya balkongdør fra byggeår med isolerglass. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes.

Boligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage mot nord-vest. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i impregneret spilepanel. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Boligen har også etablert impregneret plating mot sør nylig etablert 2021. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke.

Merknad på lysåpning i spilepanel på 50 mm. Bør ikke overstige 20 mm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat, parkett, belegg, gulvbord og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt panel og MDF panel. I himling er det takess plater og panel.

På bad er det etablert belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen er normalt oppgradert på overflater de senere år. Merknad på slitasje overflater parkett i stue.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje Etasjeskille mot grunn er utført med betongdekke.

Det er registrert målt høydeforskjell i underetasje på ca. 15-25 mm på overflater. Det er ikke observert sprekker eller andre synlige skader i de tilgjengelige overflatene, men målt nivåforskjell indikerer avvik fra helt plant gulv.

Forholdet vurderes som et moderat avvik. Nivåforskjellen anses ikke som uvanlig for konstruksjon mot grunn, men bør følges opp dersom utvikling observeres.

Boligen er utstyrt med pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue og hall. Ildsteder fremstår som moderne og uten synlige skader.

Røykrør og gjennomføring i etasjeskille/himling fremstår som forskriftsmessig utført med dekkplater. Det er montert ubrennbare plater på gulv i kobber.

Det er ikke observert misfarging, sotutslag eller tegn til lekkasjer rundt pipe eller gjennomføringer. Piperør gjennom etasjeskille fremstår rett og uten synlige deformasjoner.

Det er ikke grunnlag for å vurdere pipe innvendig, trekkforhold eller godkjenning basert på visuell inspeksjon alene.

Pipe og ildsted vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand.

Rom under terreng består av boder, kjellerstue, hall med trapp og

Beskrivelse av eiendommen

toalettrom. Overflater består av laminat og belegg på gulvflater. Plater/tapet og panel på veggflater. Boder har fritt eksponert murverk. Hulltagning er foretatt i vegg kjellerstue mot tilfylte masser. Ca.19 vektprosent fuktighet ble målt i trevirke.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Fliser i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon, men fremstår med merknad på manglende håndløper på vegg og lysåpninger mellom trinn og rekkverk.

Boligen har en kombinasjon av malte glatte og profilerte innerdører. Dørene fremstår generelt med normal slitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader på dørblad eller karmen, og funksjon ved åpning og lukking vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje. Innvendige dører vurderes å være i god teknisk stand med tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet fremstår med vinylbelegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant. Bad er renovert 2023 av eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Dusjkabinett reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Vegger i vaskerommet er kledd med baderomspanelplater. Dette er en fuktbestandig løsning som er vanlig benyttet i våtrom med moderat fuktbelastning.

Platene fremstår som hele og uten synlige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert sprekker, åpne skjøter eller tegn til svelling/misfarging som kan indikere fuktpåvirkning. Skjøter og overganger vurderes som tilfredsstillende utført visuelt. Det foreligger ikke dokumentasjon på underliggende konstruksjon eller eventuell membran bak platene.

Himling med takplater.

Sluk er plassert i gulv og fremstår som tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Synlig del av sluk viser normal bruksslitasje, og det er ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet.

Det er målt oppkant på ca. 50 mm rundt våtrommet, noe som er positivt med tanke på å hindre vannspredning til tilstøtende konstruksjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator.

Målingene viste ingen unormale fuktverdier.

Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett bidrar til å redusere vannbelastning på bygningskroppen.

Vaskerom

Vaskerom fremstår med vinylbelegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og skyllekar. Dør fra vaskerom til uteareal. Gulv er flatt og mangler sluk. Ventilasjon består av ventil i himling. Vaskerom er renovert av eier 2023.

Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier.

Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra

våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt med glatte fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i stål. Innredningen virker generelt godt stand og nylig skiftet 2023 type IKEA.

Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.

Avtrekksvifte er montert over koketopp og ført ut gjennom yttervegg. Løsningen fremstår som en tradisjonell og funksjonell ventilasjonsløsning som effektivt fjerner matos og fukt fra kjøkkenet. Det er ikke observert synlige avvik på selve ventilatoren i fremlagt materiale. Avtrekk direkte til det fri er å foretrekke fremfor resirkulering, da dette gir bedre ventilasjonseffekt og redusert fuktbelastning i boligen.

Det anbefales jevnlig rengjøring av fettfilter samt kontroll av kanal og utvendig rist for å sikre god luftgjennomstrømning og brannsikker drift.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen. Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.

Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

Varmepumpe etablert i stue og gang fra 2024. Slike installasjoner bør følges opp med jevnlig rengjøring og service for å opprettholde effekt og innneklima.

Utvendig del av varmpumpe er montert på vegg i 1.etasje.

Plasseringen gir god tilgjengelighet for vedlikehold, men det bør sikres at kondensvann ledes bort på en kontrollert måte for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner.

VV tank på 200 liter etablert i bod kjeller fra 2023.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har et sikringssskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.

Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.

Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert på byggegrunn bestående av fjell, spregngstein og stedlige løsmasser. Terrenget rundt boligen fremstår som skrånende, med opparbeidede nivåforskjeller. Dette er en vanlig løsning i områder med kupert landskap og gir generelt gode stabile grunnforhold.

Det er observert at terrenget heller bort fra deler av bygningskroppen, noe som er positivt med tanke på avrenning av overflatevann. Enkelte partier har vegetasjon og noe ujevnt terreng, som kan påvirke lokal drenering dersom det ikke vedlikeholdes.

Byggegrunn vurderes som stabil, med fjell og spregngstein som gunstige fundamenteringsforhold. Det anbefales å opprettholde fall bort fra bygning og sørge for jevnlig vedlikehold av terreng og overflatevannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur.

Fuktsikring og drenering vurderes som tilfredsstillende utført med bruk av drenerende masser, isolasjon og grunnmursplast på 3 vegger skiftet 2021. Det anbefales å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmur på alle sider, samt jevnlig kontroll av terreng og overflater for å opprettholde god avrenning og redusere risiko for fuktpåvirkning. Grunnmuren er oppført i Leca-blokker (lettklinkerblokker) og fremstår utvendig pusset. Leca er et vanlig benyttet materiale som gir gode isolerende egenskaper, men er samtidig mer fuktsensitiv enn massiv betong dersom fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og spregngstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser.

Grunnmur i Leca vurderes som normalt og funksjonelt utført, forutsatt at fuktsikring og drenering opprettholder sin funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, spesielt i overgangen mot terreng, da denne typen konstruksjon er avhengig av god fuktbeskyttelse over tid.

Tomten fremstår med skrånende terreng, hvor boligen er plassert i hellende landskap. Det er etablert terrengtilpasninger med opparbeidede gress arealer, gruslagte soner langs grunnmur og terrasser i impregneret vtrevirke.

Gruslag langs grunnmur vurderes som positivt med tanke på fuktsikring, men effekten er avhengig av korrekt fall og drenering. Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være skiftet 2021 når drenering er skiftet. Avløpsledninger er utført i plast, noe som er

en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold. Vannrør av ukjent materiale.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon. Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

I følge eier er oljetank sanert. Dokumentasjon bør fremlegges.

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

[Gå til side](#)

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik. Innvendig rekkverk i trapp med store lysåpninger og manglete håndløper på vegg.

Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trapp. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av

brannsikringsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

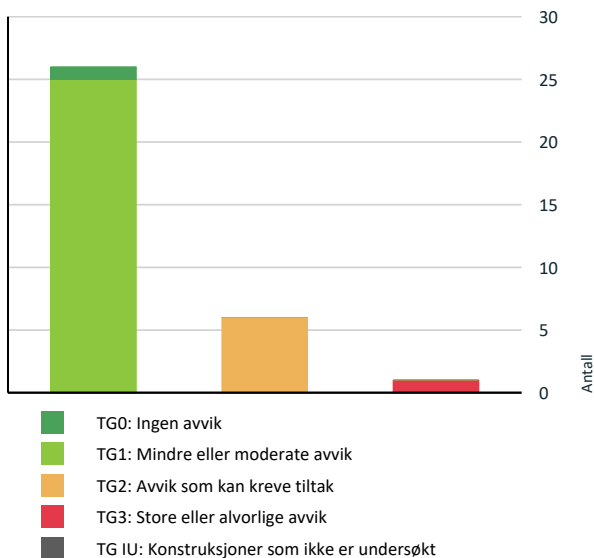
Enebolig

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

Tegninger innhentet. Rom i underetasje stemmer ikke med dagens bruk.

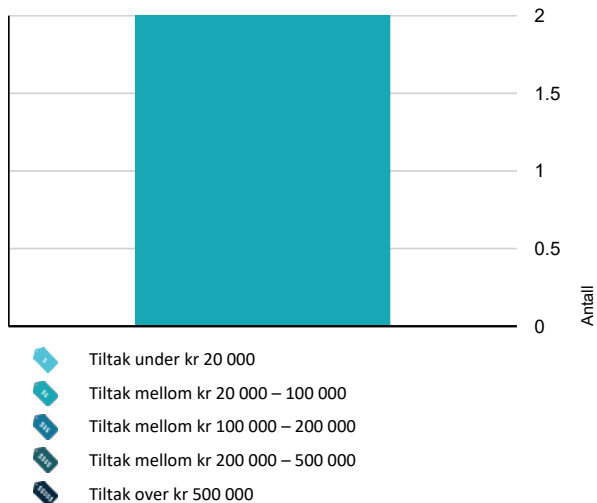
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av krum betong takstein skiftet 2022. Takpapp, lekter og sløyfer skiftet når taktekke er omlagt. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang fra bakkenivå samt opplysning fra eier. Det er ikke synlig knuste eller åpenbart forskjøvede takstein på overflater. Takstein vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Takstein på carport fra byggeår. Takstein med slitt overflater. Utskiftning bør beregnes. TG 2.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp fremstår som rette og tilsynelatende korrekt montert med tilfredsstillende bortledning av vann fra konstruksjonen. Det er ikke synlige tegn til lekkasjer, deformasjoner eller brudd på takrenner. Takrenner, nedløp og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2022.

Årstall: 2022

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen fremstår med tradisjonell isolert bindingsverk med utvendig stående og liggende trekledning. Kledningen fremstår som jevnt vedlikeholdt med malt overflate. Det er registrert normal vær slitasje, men ingen tydelige tegn til råte, deformasjoner eller større skader på de synlige flatene.

Detaljer rundt vinduer, hjørner og overganger fremstår som godt utført, med tilsynelatende tilfredsstillende tetting og avslutninger. Det er ikke synlig sprekker, skjelheter eller indikasjoner på setningskader i veggkonstruksjonen. Fasader malt sist 2025.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W-takstoler med sadlet takverk. Undertak med rupanel/trevirke teknet med takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Adkomst til loft fra nedfellbart stige i himling. Det anbefales og tilleggisolering av loft som ett energisparende tiltak.



Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 2017 og 2020. Vinduer med isolerglass fra 2017 med rammer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vindu på bad skiftet 2023.

Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (45). Utskiftninger er påregnelig.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Enkelte vinduer må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dører

Beskrivelse

Malt teakdør fra byggeår. En-fløya balkongdør fra byggeår med isolerglass. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG 2 på grunn av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre dører må beregnes skiftet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage mot nord-vest. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i impregneret spilepanel. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Boligen har også etablert impregneret plattning mot sør nylig etablert 2021. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke.

Merknad på lysåpning i spilepanel på 50 mm. Bør ikke overstige 20 mm.



ETG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mot grunn er utført med betongdekke.

Det er registrert målt høydeforskjell i underetasje på ca. 15-25 mm på overflater. Det er ikke observert sprekker eller andre synlige skader i de tilgjengelige overflatene, men målt nivåforskjell indikerer avvik fra helt plant gulv.

Forholdet vurderes som et moderat avvik. Nivåforskjellen anses ikke som uvanlig for konstruksjon mot grunn, men bør følges opp dersom utvikling observeres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

ETG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue og hall. Ildsteder fremstår som moderne og uten synlige skader. Røykrør og gjennomføring i etasjeskille/himling fremstår som forskriftsmessig utført med dekkplater. Det er montert ubrennbare plater på gulv i kobber. Det er ikke observert misfarging, sotutslag eller tegn til lekkasjer rundt pipe eller gjennomføringer. Piperør gjennom etasjeskille fremstår rett og uten synlige deformasjoner.

Det er ikke grunnlag for å vurdere pipe innvendig, trekkforhold eller godkjenning basert på visuell inspeksjon alene.

Pipe og ildsted vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand.



INNVEDIG

ETG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av laminat, parkett, belegg, gulvbord og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt panel og MDF panel. I himling er det takess plater og panel.

På bad er det etablert belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen er normalt oppgradert på overflater de senere år. Merknad på slitasje overflater parkett i stue.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av boder, kjellerstue, hall med trapp og toalettrom. Overflater består av laminat og belegg på gulvflater. Plater/tapet og panel på veggflater. Boder har fritt eksponert murverk. Hulltagning er foretatt i vegg kjellerstue mot tilfylte masser. Ca.19 vektprosent fuktighet ble målt i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Målt fuktighet i trevirke ligger i det øvre siktede av utvikling av fuktskader. En løpene kontroll bør utføres.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Målt fukt kan over tid føre til råteskader i trevirke. Varmepumpe er etablert på vegg over kjellerstue. Kondensvann fra pumpe bør føres vegg fra vegg.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Fliser i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon, men fremstår med merknad på manglende håndløper på vegg og lysåpninger mellom trinn og rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av malte glatte og profilerte innerdører. Dørene fremstår generelt med normal slitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader på dørblad eller karmen, og funksjon ved åpning og lukking vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje. Innvendige dører vurderes å være i god teknisk stand med tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med vinylbelegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant. Bad er renoveret 2023 av eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Dusjkabinett reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Årstall: 2023



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger i vaskerommet er kledd med baderomspanelplater. Dette er en fuktbestandig løsning som er vanlig benyttet i våtrom med moderat fuktbelastning.

Platene fremstår som hele og uten synlige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert sprekker, åpne skjøter eller tegn til svelling/misfarging som kan indikere fuktpåvirkning. Skjøter og overganger vurderes som tilfredsstillende utført visuelt.

Det foreligger ikke dokumentasjon på underliggende konstruksjon eller eventuell membran bak platene.

Himling med takplater.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Fallforhold er kontrollert og det er målt ca. 16 mm fall fra dør og inn mot sluk. Dette vurderes som begrenset fall og lavere enn anbefalte krav, noe som kan gi redusert avrenning av vann ved lekkasje eller søl. Flomkant målt til 50 mm.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert i gulv og fremstår som tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Synlig del av sluk viser normal bruksslitasje, og det er ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet. Det er målt oppkant på ca. 50 mm rundt våtrommet, noe som er positivt med tanke på å hindre vannspredning til tilstøtende konstruksjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2023



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert el-veggventil i yttervegg, plassert høyt på vegg. Løsningen indikerer naturlig ventilasjon/tilførsel av friskluft. Ved visuell kontroll fremstår ventilen uten synlige skader. Det er ikke registrert misfarging eller tegn til kondens rundt ventilten.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett bidrar til å redusere vannbelastning på bygningskroppen.

Årstall: 2023

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fremstår med vinylbelegg på gulv med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og skyllekar. Dør fra vaskerom til uteareal. Gulv er flatt og mangler sluk. Ventilasjon består av ventil i himling. Vaskerom er renovert av eier 2023.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes på grunn av manglende sluk i gulv og flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sluk bør beregnes etablert i gulv, eventuelt fuktsikring i form av waterguard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt med glatte fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i stål. Innredningen virker generelt godt stand og nylig skiftet 2023 type IKEA. Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.

Årstall: 2023



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte er montert over koketopp og ført ut gjennom yttervegg. Løsningen fremstår som en tradisjonell og funksjonell ventilasjonsløsning som effektivt fjerner matos og fukt fra kjøkkenet. Det er ikke observert synlige avvik på selve ventilatoren i fremlagt materiale. Avtrekk direkte til det fri er å foretrekke fremfor resirkulering, da dette gir bedre ventilasjonseffekt og redusert fuktbelastning i boligen.

Det anbefales jevnlig rengjøring av fettfilter samt kontroll av kanal og utvendig rist for å sikre god luftgjennomstrømning og brannsikker drift.

Årstall: 2023

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i underetasje har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i himling.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber med plastkappe til badetrom, 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.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen. Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører. Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue og gang fra 2024. Slike installasjoner bør følges opp med jevnlig rengjøring og service for å opprettholde effekt og inneklimate.

Utvendig del av varmpumpe er montert på vegg i 1.etasje. Plasseringen gir god tilgjengelighet for vedlikehold, men det bør sikres at kondensvann ledes bort på en kontrollert måte for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner.

Årstall: 2024



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i bod kjeller fra 2023.

Årstall: 2023



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 bygningsakkmyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.

Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.

Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfy, oppvaskmaskin og varmtvannsbereider.

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1974

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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?
Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er etablert på byggegrunn bestående av fjell, sprengstein og stedlige løsmasser. Terreng rundt boligen fremstår som skrånende, med opparbeidede nivåforskjeller. Dette er en vanlig løsning i områder med kupert landskap og gir generelt gode stabile grunnforhold. Det er observert at terreng heller bort fra deler av bygningskroppen, noe som er positivt med tanke på avrenning av overflatevann. Enkelte partier har vegetasjon og noe ujevnt terreng, som kan påvirke lokal drenering dersom det ikke vedlikeholdes. Byggegrunn vurderes som stabil, med fjell og sprengstein som gunstige fundamenteringsforhold. Det anbefales å opprettholde fall bort fra bygning og sørge for jevnlig vedlikehold av terreng og overflatevannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering vurderes som tilfredsstillende utført med bruk av drenerende masser, isolasjon og grunnmursplast på 3 vegger skiftet 2021. Det anbefales å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmur på alle sider, samt jevnlig kontroll av terreng og overflater for å opprettholde god avrenning og redusere risiko for fuktpåvirkning.

Årstall: 2021

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i Leca-blokker (lettklinkerblokker) og fremstår utvendig pusset. Leca er et vanlig benyttet materiale som gir gode isolerende egenskaper, men er samtidig mer fuktsensitiv enn massiv betong dersom fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende. Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og sprengstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser. Grunnmur i Leca vurderes som normalt og funksjonelt utført, forutsatt at fuktsikring og drenering opprettholder sin funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, spesielt i overgangen mot terreng, da denne typen konstruksjon er avhengig av god fuktbeskyttelse over tid.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår med skrånende terreng, hvor boligen er plassert i hellende landskap. Det er etablert terrengtilpasninger med opparbeidede gress arealer, gruslagte soner langs grunnmur og terrasser i impregnert vtrevirke. Gruslag langs grunnmur vurderes som positivt med tanke på fuktsikring, men effekten er avhengig av korrekt fall og drenering. Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner over tid.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være skiftet 2021 når drenering er skiftet. Avløpsledninger er utført i plast, noe som er en vanlig og hensiktsmessig løsning med god levetid under normale forhold. Vannrør av ukjent materiale. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon. Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

I følge eier er oljetank sanert. Dokumentasjon bør fremlegges.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik. Innvendig rekkverk i trapp med store lysåpninger og manglete håndløper på vegg. Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trapp. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

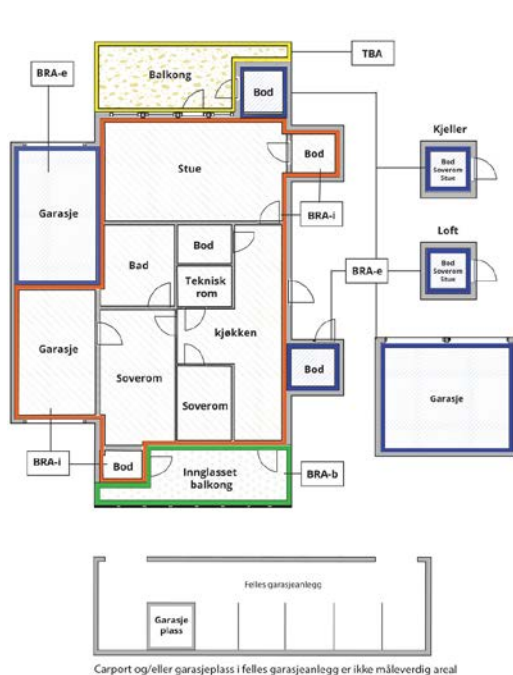
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	90			90	70
Underetasje	66	18		84	
SUM	156	18			70
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, kjellerstue, bod, bod 2	Garasje med trimrom.	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet. Rom i underetasje stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	143	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Jon-Erik Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	4	126		0	1013.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ringveien 41

Hjemmelshaver

Olsen Jon-Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne enebolig er beliggende på Ringveien (Herre) i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger med spredt bebyggelse og LNF areal. Gangavstand til barneskole og nærbutikk. Gode solforhold med flott utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede tomt bebygget med beskrevet bolig med areal over to plan. Mindre opparbeidet grøntareal/plen og romlig etablert terrasse i impregnert trevirke. Gruset adkomstvei og gårdsplass med carport.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	29.04.2026	
3	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

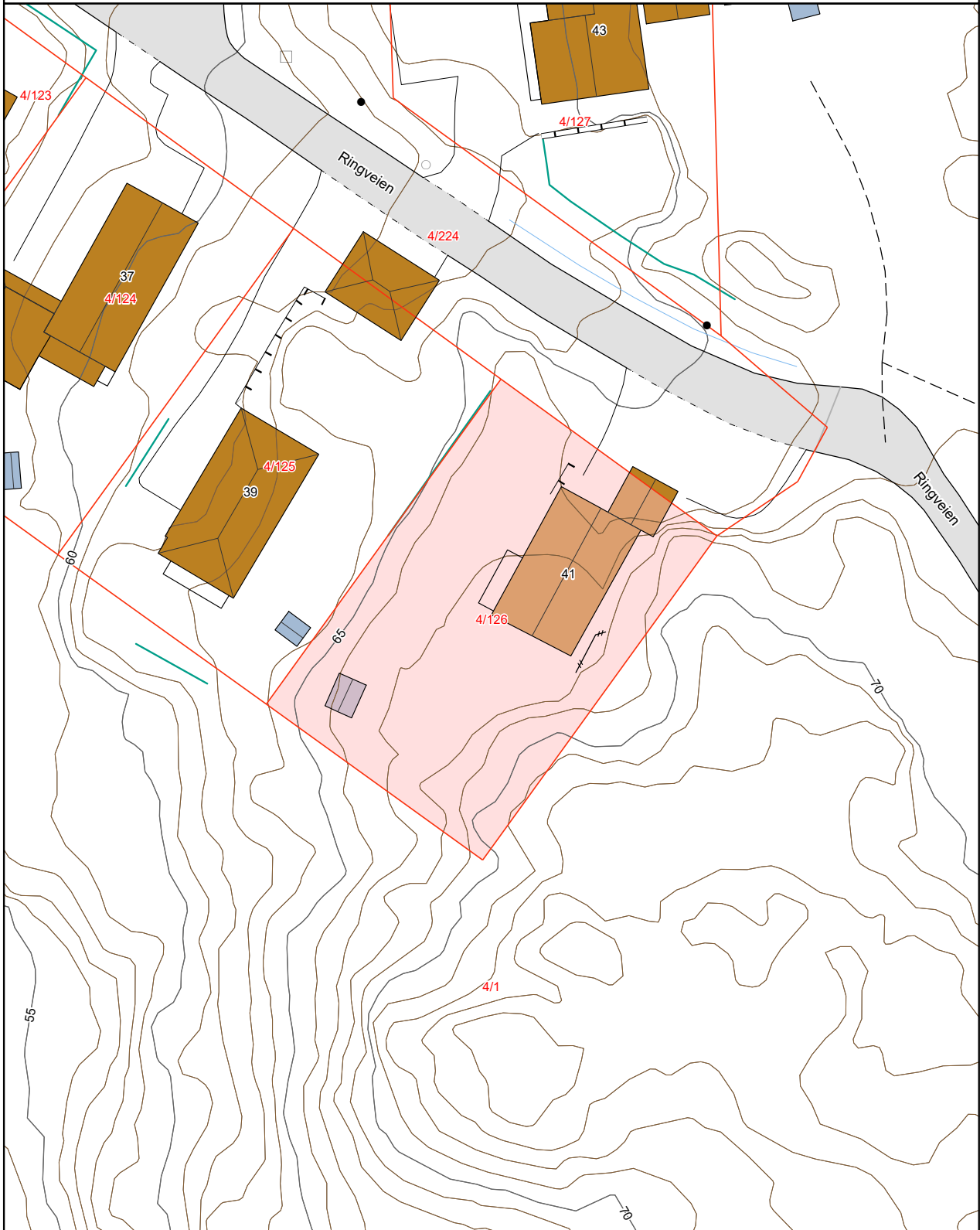
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

Oversiktskart



Adresse: Ringveien 41, 3965 Herre
Gnr/Bnr: 4012/4/126/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1014 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 08.04.2026



Matrikelkart



Adresse: Ringveien 41, 3965 Herre
Gnr/bnr: 4012/4/126/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1014 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.04.2026

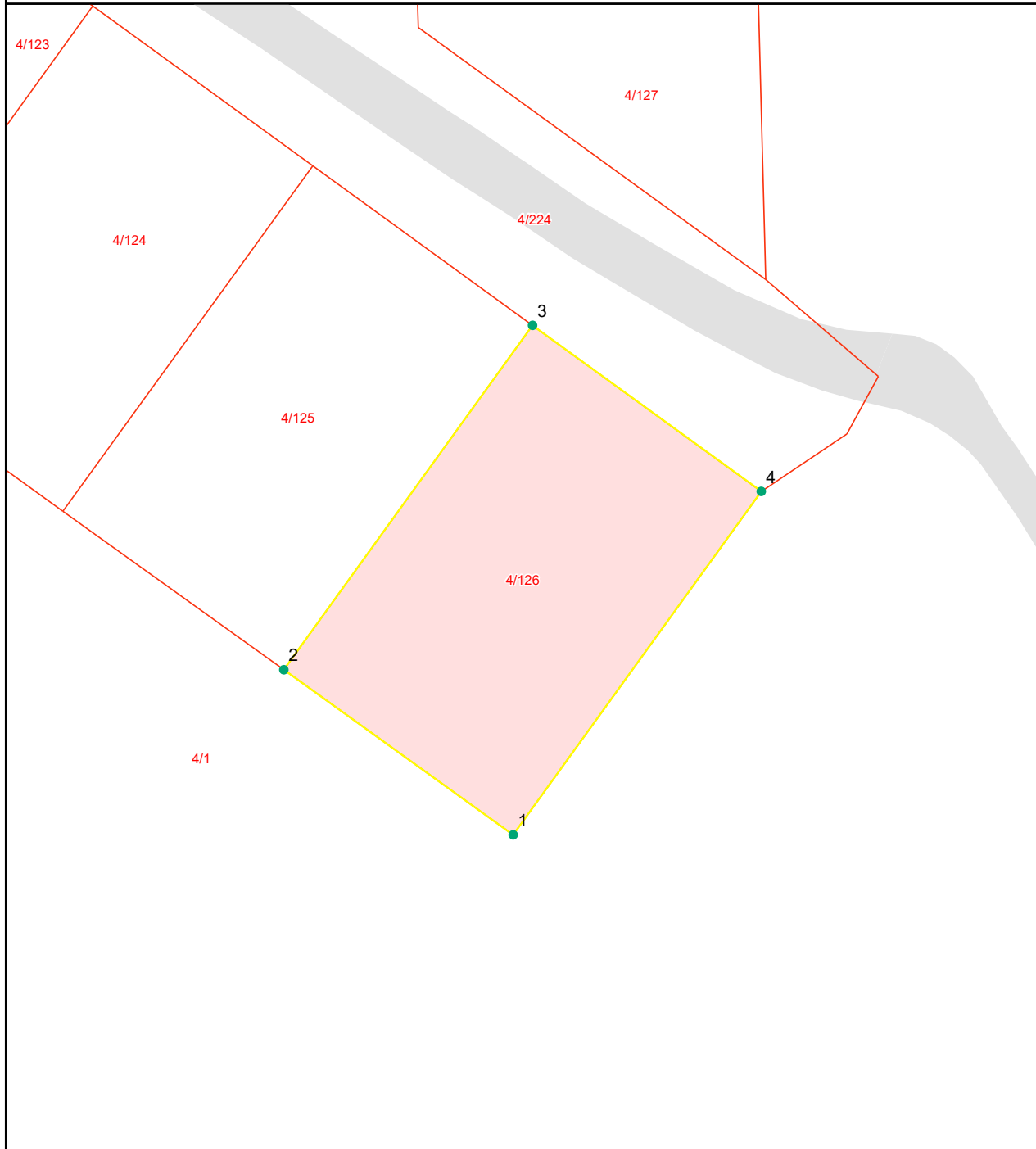


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1014 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6551044.85	532835.31	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	26.02	0
2	6551060.03	532814.22	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	39.11	0
3	6551091.7	532837.09	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	26.02	0
4	6551076.43	532858.12	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmål	10	39	0



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 21.04.2026

Målestokk: 1:2000

































Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k)
	Landbruksområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Friområder
	Annet friområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstøt)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan PBL 2008	
Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsmr	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Næringsbebyggelse
	Veg
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Grønnstruktur
	Vegetasjonsskjerm
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggsmr
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Ringvn.41, Rafnesåsen			4	126	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	boligbygg	4.2.75	dato 13.5.75	sak	refr.sak.
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Norsk Hydro A/S		Porsgrunn Fabrikker, Porsgrunn			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
" " "		" " "			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Svenn Kato Kittelsen		Lundegt.11, 3700 Skien			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Langesund

den

21.10.76**G. Tørnes**

bygningssjefen

Sendes:

- byggherren **2 eks.**
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

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

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Ringvn. 41		4/126		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Carport	4.8.86	15.9.86	Refr.s.
Byggherre		Adresse		Tif.
Normann Udland		Ringvn. 41, Herre		
Anmelder		Adresse		Tif.
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Kurt A.Udland		Vallemoen 4520 Sør-Audnedal		

Vi har besikktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

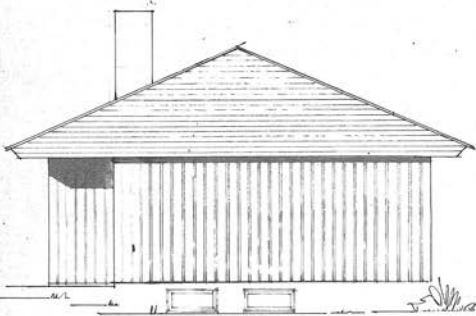
BAMBLE KOMMUNE
Bygningsvesenet

Sted og dato	Stempel
Langesund, 5.12.86	Bente Wold Sætre Bente Wold Sætre e. fullmakt
	Underskrift

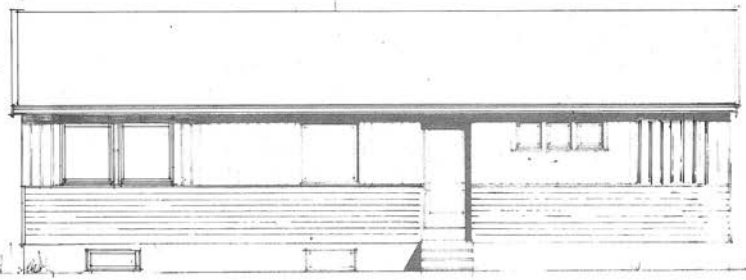
Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet

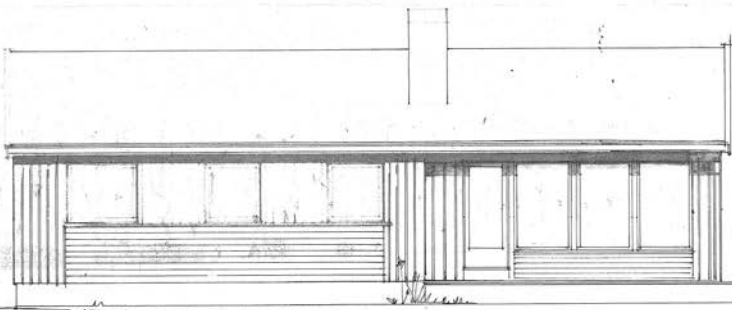
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



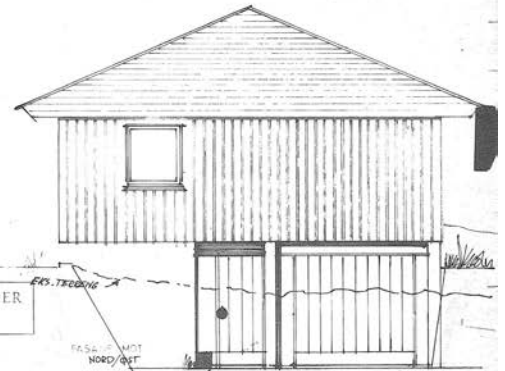
FASADE MOT SØD/VEST



FASADE MOT SØD/ØST



FASADE MOT NØD/VEST



FASADE MOT NØD/ØST

GATENIVA

APPROBERTE TEGNINGER
13/10 1975

Våre tegninger kan ikke etterlignes
eller benyttes uten tillatelse av
INTERHUS A/S

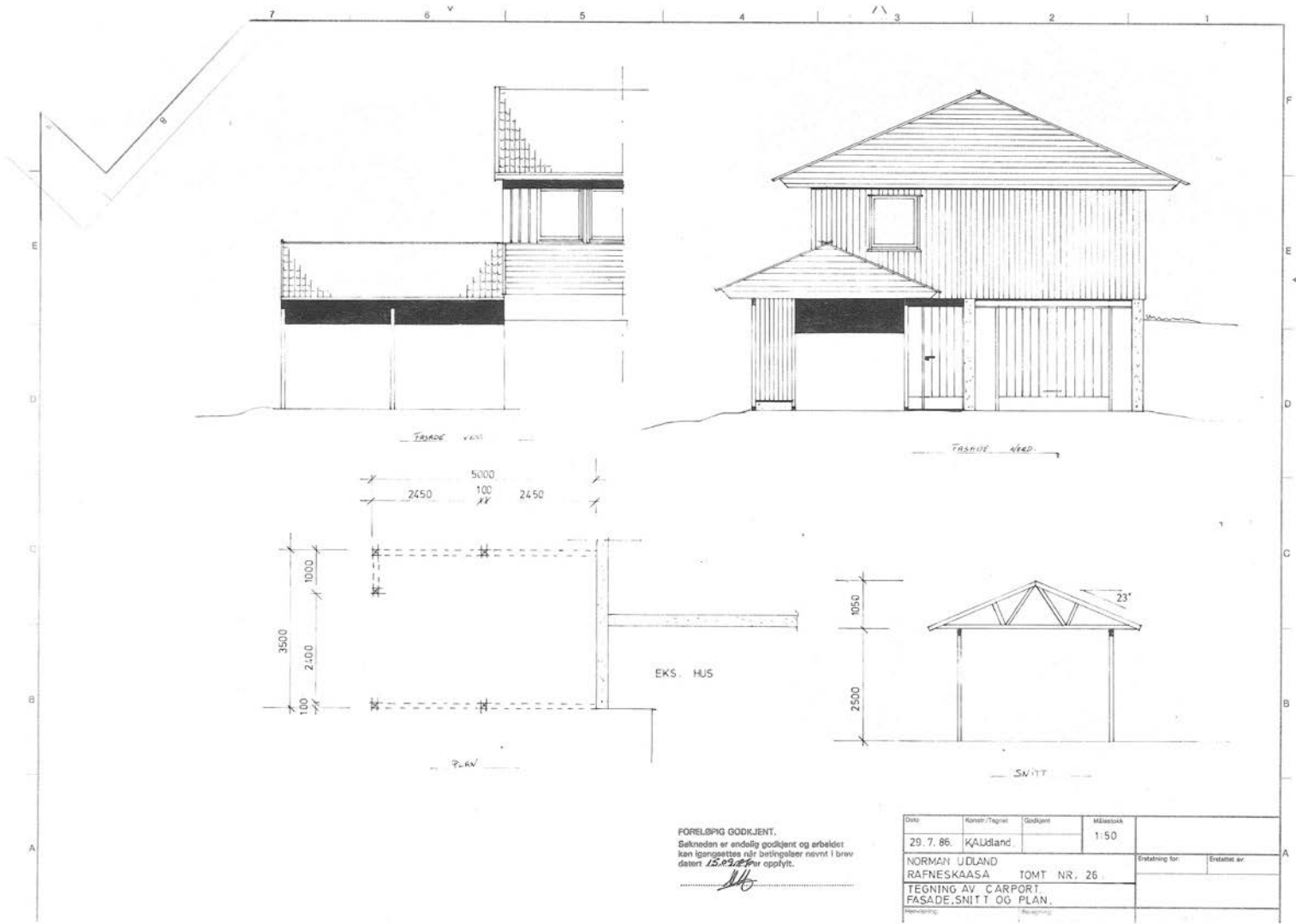
FASADER M = 1:50
INTERHUS A/S

INTERHUS
ENTREPRENØR- OG BYGMESTERFØRRETNING
Telefon 27829 - 23892 - Lundgt. 11 - 3700 Skien

35 + **MTU**

Mark. Hg. 0.0
Tomt 36 Rafschuan
G. 19

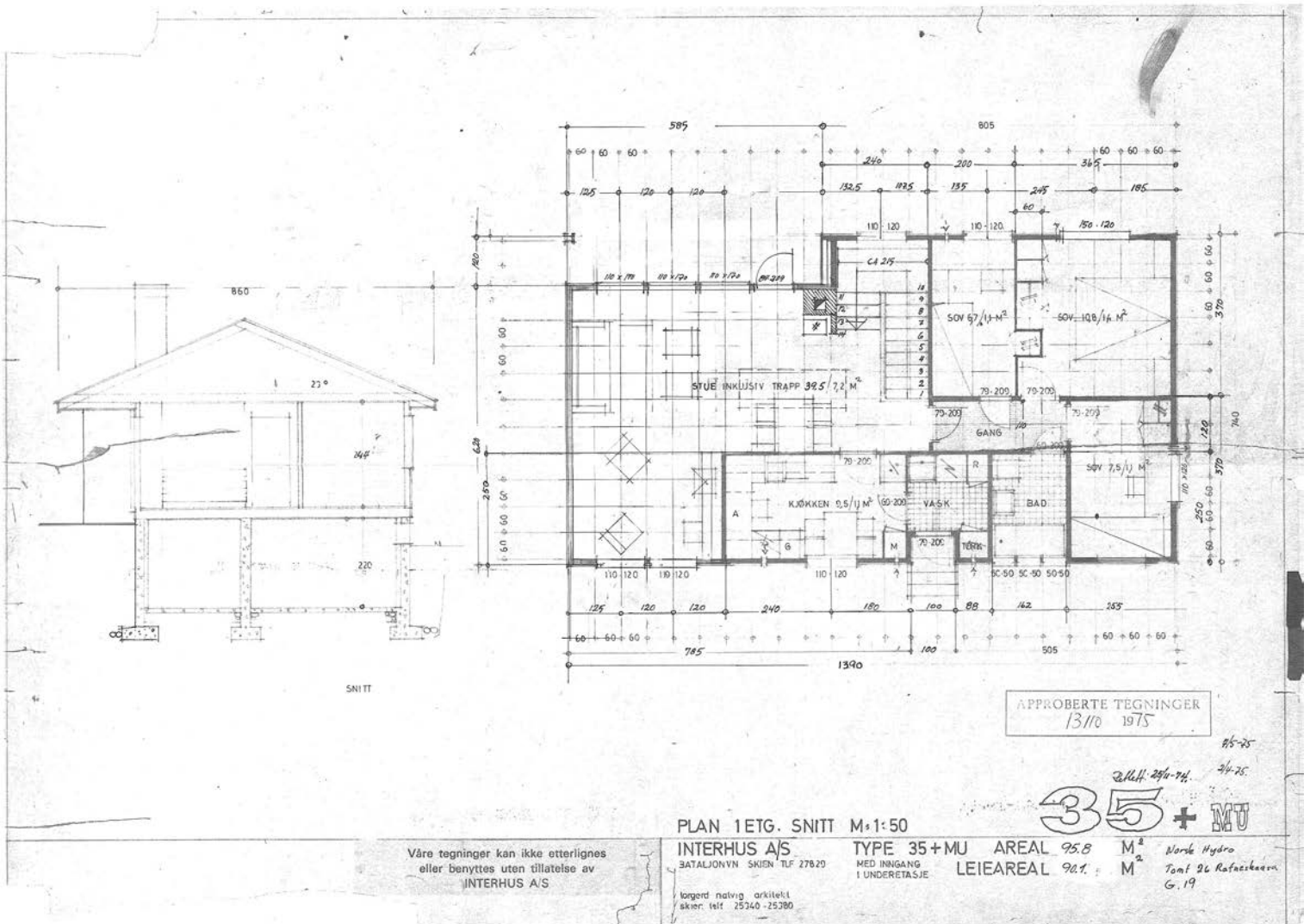
2/6-74



FORELÖPIG GODKJENT.
 Sektorn är ändelig godkjent og arbeidet
 kan igangssettes når betingelser nevnt i brev
 datert 12.03.86 er opplyst.

[Signature]

Dato	Konstr./Tegner	Godkjent	Målestokk	Erstatning for		Erstatte av	
29. 7. 86.	KÅLÅland		1:50				
NORMAN UDLAND RAPNESKAASA TOMT NR. 26							
TEGNING AV CARPORT, FASADE, SNITT OG PLAN.							
Revisering	Revisering						



Våre tegninger kan ikke etterlignes eller benyttes uten tillatelse av INTERHUS A/S

PLAN 1ETG. SNITT M 1:50

INTERHUS A/S
BATALJONVH SKIEN TLF 27820

TYPE 35+MU AREAL 95,8 M²
MED INNGANG I UNDERETASJE LEIEAREAL 90,1 M²

Norsk Hydro
Tomt 96 Rafneskvarn
G. 19

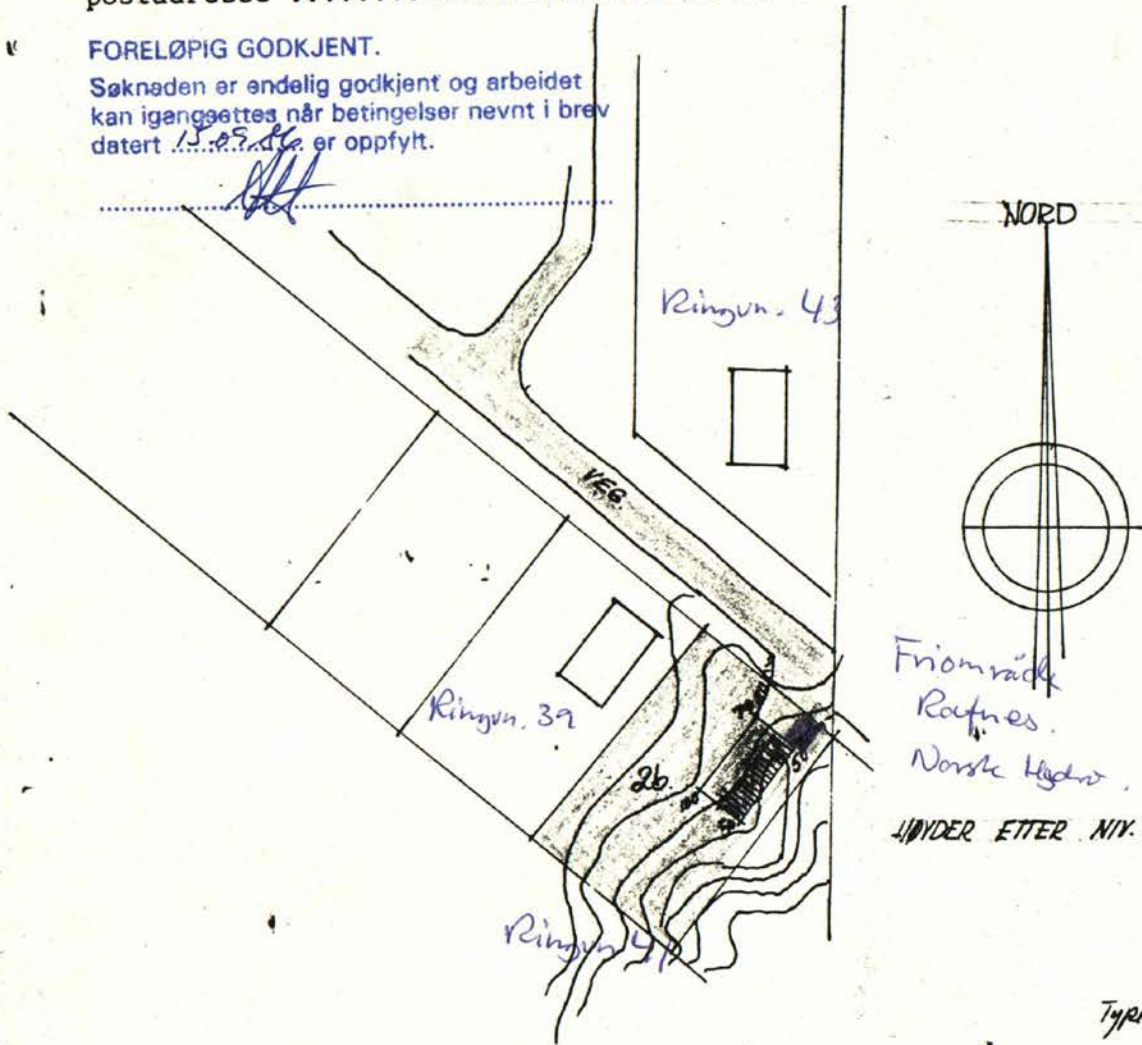
langend natvig arkitekt
skier telf 25340-25380

35+MU

SITUASJONSPLAN for tomt 26..... vei RINGVEIEN nr. 41
 byggefelt ~~PAVNESTADEN~~
 g.nr. 4 byggekommune BAMBLE
 mål 1:1000 b.nr. 126
 navn NORMAN UDLAND
 postadresse RINGV. 41 3912 HERRE

FORELØPIG GODKJENT.

Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 13.09.66 er oppfylt.



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensnig, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønretnig, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

SITUASJONSPLAN for tomt 26

RINGVEIEN nr.41

byggefelt

RAVNESÅSEN

g.nr. 4

byggekommune

BAMBLE

mål 1:100

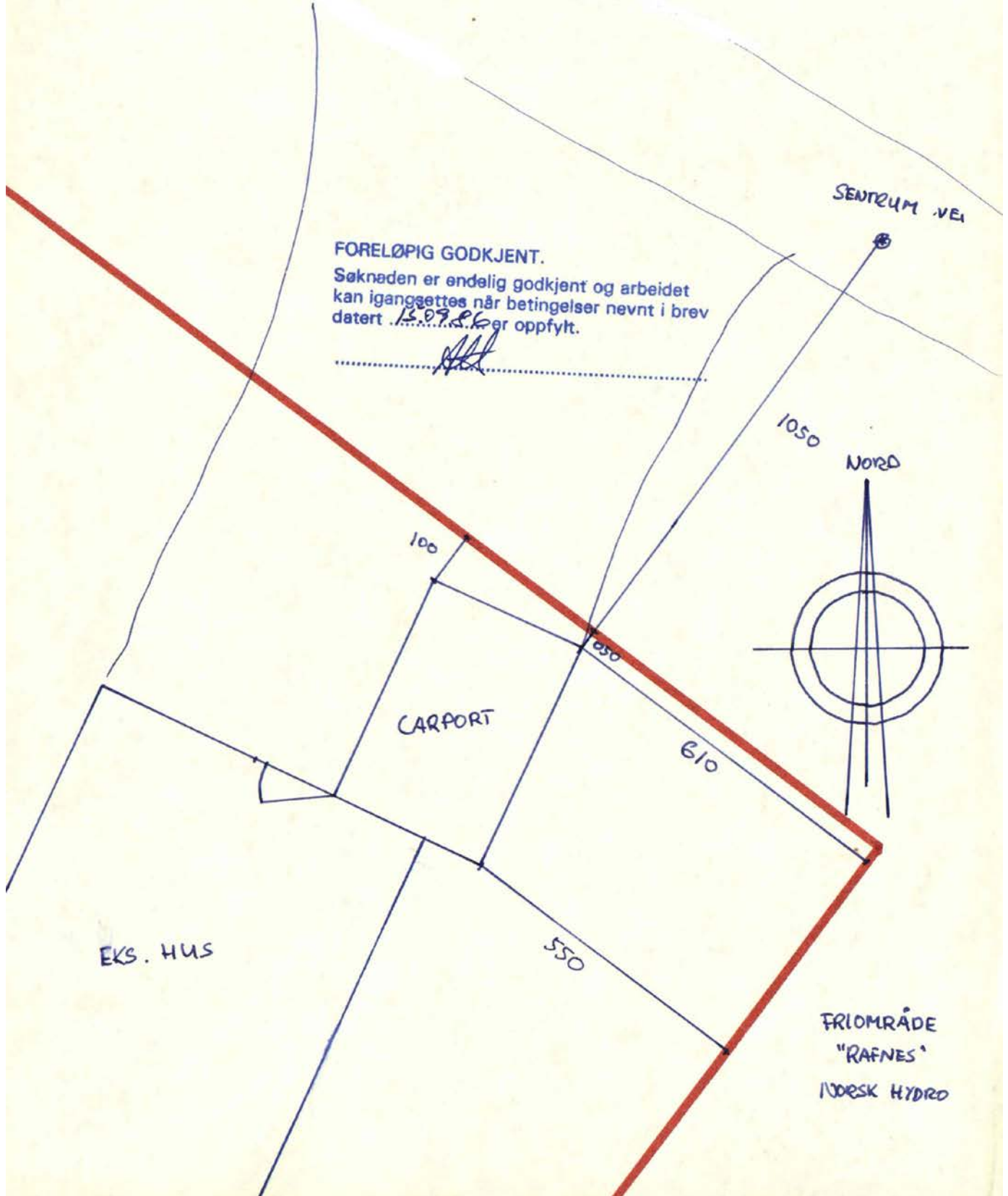
b.nr. 126

navn NORMAN UDLAND

adresse

RINGVN.41, 3912 HERRE

Tlf.:66 446



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.04.2026 09:03



Eiendom 4012-4/126 Ringsveien 41

Bruksnavn	Ringsveien 41	Etablert dato	18.03.1974	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1015 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4012	Beregnet areal	1013,8	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	4	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	126	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ringveien 41	3965 Herre	Herre	Herre	Bamble og Herre

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.03.1974	Skylddeling	4012-4/126	Mottaker	1015
		4012-4/1	Avgiver	-1015
01.01.2020	Omnummerering	4012-4/126	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	4012-4/126	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	165210662	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	168/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	168/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	92/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	148	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	84/0	0/0	84/0
U01	Underetasje	0	84/0	0/0	84/0



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ringveien 41
3965 HERRE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland

Telefon: 954 85 113
E-post: barbro.trotland@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre