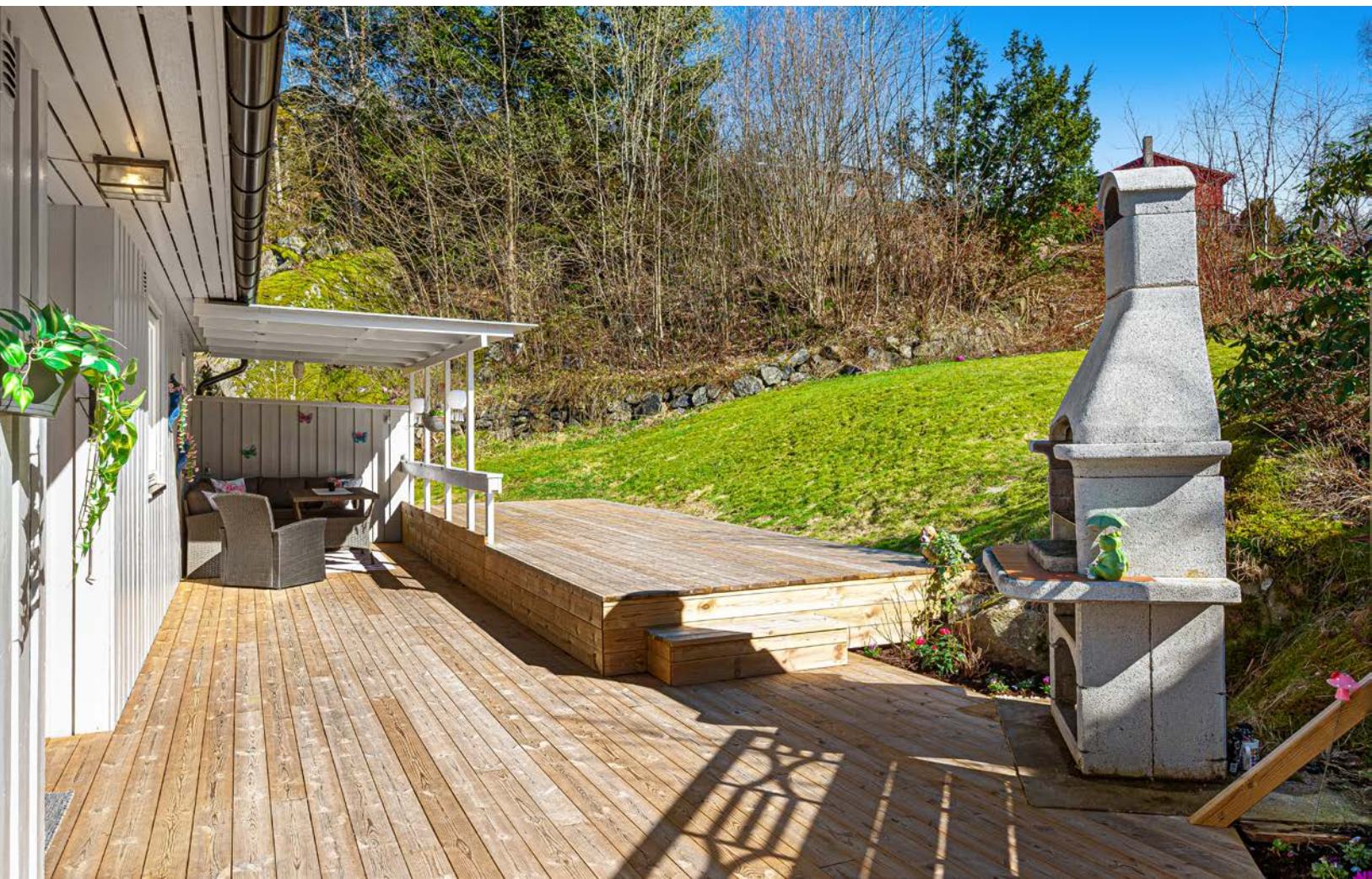


aktiv.





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 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 140,-
Total ink omk.: Kr 2 820 140,-
Selger: Hanne Urdshals Rognsvåg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 188/188 kvm
Tomtstr.: 673 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 115
Oppdragsnr.: 1304260022

Romslig, innholdsrik familiebolig med god standard - Meget solrik og usjenert tomt

En romslig familiebolig med innholdsrik planløsning, meget solrik og usjenert tomt som kan by på flere uteplasser med både terrasser, gressplen, gruset gårds plass mm.

Boligen fremstår med en god standard, med bl.a. nyere kjøkken med integrerte hvitevarer (2020), nytt taktekke i ca. 2019, ny terrasse ved inngangsparti mm.

Meget praktisk planløsning med alle funksjoner i hovedetasje samt. underetg. med både kjellerstue, soverom, toalett, vaskerom og flere bodrom.

Tomten må oppleves - Her bor man svært usjenert med meget gode solforhold, flere uteplasser med overbygget terrassedel, veranda med utg. fra stue, gressplen, gruset gårds plass med utv. boder. En liten oase i boligfeltet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Selgers egenerklæring	44
Tilstandsrapport	50
Matrikkelrapport	70
Ferdigattest	71
Bygningstegninger	72
Reguleringskart	74
Oversiktskart	76
Tinglyst heftelse	79
Brann- og feietilsynsrapport	80
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 188 kvm

BRA totalt: 188 kvm

TBA: 65 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 90 kvm Vindfang, gang, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, kjølerom

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2, bod

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 673 kvm. Tomten ligger både høyt og usjenert med svært gode solforhold. Ved inngangsparti er det etablert ny terrasse i 2025, med trapp fra biloppstilling. Her kommer man opp til et koselig inngangsparti, med stor uteplass som er delvis overbygd. Svært god plass til utemøblement på terrasse over to nivåer, utepeis, gressplen mm. hage og flere uteplasser. Fra gressplen er det trapp til terrasseplating med nydelig utsikt (terrasse ligger delvis utenfor tomtegrense). Med utgang fra stue er det romslig veranda med god plass til sittegruppe(r) og særdeles gode solforhold. Her har man solen frem til ca. 21-21.30 på sommerstid.

Beliggenhet

Flott beliggenhet i et barnevennlig, rolig og godt etablert nabolag. Høyt, usjenert og 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 enebolig og rekkehusbebyggelse.

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 jevnlig 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 1976. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer og noen kobla vinduer i underetasje. Etasjeskille i trebjelkelag.

Valmet fabrikkframstilt takverk tekket med shingel. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat, parkett, teppe og fliser på gulvflater. Tapet, MDF panel og malt panel på veggflater. Malt takplater, Huntonit panel og panel i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet 2 ildsteder i stue.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

TG3:

Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 på grunn av alder. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG2

Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer fra byggeår med utgått levetid og stedvis punktert isolerglass.

Dører: Teak entredør fra byggeår. Skyv og hevedør i stue fra byggeår med isolerglass.

Rammer i malt trevirke. Dører med utgått levetid. Utskiftninger må beregnes på sikt.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn: Mindre avvik ble registrert på gulvflater i underetasje. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsak til avviket er unøyaktig utførelse ved betong arbeider.

Rom under terreng: Rom under terreng består av vindfang, hall, kjellerstue, toalettrom, vaskerom og boder. Boder med fritt eksponert murverk synlig saltutslag. Hulltagning foretatt i vegg under trapp og ingen unormale fuktverdier ble målt i trevirke. Se forøvrig beskrivelse drenering. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Merknad på synlig saltutslag i boder med fritt eksponert murverk.

Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG 2 settes på grunn av alder (16 år) og manglende dokumentasjon på utført våtromsarbeider.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dør mangler luftespalte.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Luftespalte bør etableres i dør.

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

Konsekvens/tiltak: Oppgradering av røranlegg må beregnes når våtrom oppgraderes/fornyes.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Synlig salt utslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

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

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 21.04.2026 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 forekommen 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

Hovedetasje:

Entré, hall med trapp til u. etg., romslig stue med spisestue, åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad, bod på innside av kjøkken

Underetasje:

Etasjen har trapp fra hovedetg. samt. utv adkomst.

Entré, hall, kjellerstue med tilhørende bod, et soverom, toalett, vaskerom og flere boder. En bod har kjølerom.

Standard

Velkommen til Ringveien 20 -

En romslig, innholdsrik familiebolig med god standard - Meget solrik og usjenert tomt, opparbeidet hage og flere uteplasser.

Eiendommen har gruset adkomst opp til gårdsplass med mulighet for biloppstilling.

Her er det laget ny trapp og terrasse over to nivåer ved inngangsparti med delvis overbygget uteplass og utepeis. Et svært hyggelig uteområde med svært gode solforhold og ikke minst helt usjenert!

Fra et hyggelig inngangsparti kommer man inn til entré med glassdør til hall/gang.

Herfra er det trapp til underetg., åpen løsning mot kjøkken fra 2020, dør til stue samt gang med dør til to soverom og bad. Fra kjøkken er det dør til bod.

Stuen er både lys og romslig, med store vinduer ut mot veranda med videre utsyn utover Herre. Her er det god plass til spisestue og stor sofadel. Vedovn som varmer godt og utgang til delvis overbygget veranda med god plass til utemøblement. På gulv er det pen laminat, beiset panel på vegg og plater i himling.

Kjøkkenet har innredning fra Epoq fra 2020 med integrerte hvitevarer. Praktiske løsninger med stor benkeplate, over- og underskap med god lagringsplass samt barløsning ved vindu med plass til to stoler.

Av hvitevarer medfølger: Nedfelt induksjonstopp, komfyr, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

På innside av kjøkken er det en svært praktisk bod med hyller og benkeplate. Her er det god plass til feks. fryseboks, kjøkkenmaskiner, tørrmat mm.

Badet er pusset opp i ca. 2011 som egeninnsats. Det er flis på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegg og panel i himling. Innredet med tett dusjkabinett, toalett og servant i innredning med over- og underskap. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussingen.

Det er to soverom i etasjen. Begge er av god størrelse med plass til både soveromsmøblement, klesoppbevaring mm.

Et soverom har et stort, innebygd garderobeskap med hyllesystem.

Underetasje:

Etasjen har både trapp fra hovedetasje til hall samt. egen utv. adkomst med entré til gangareal. Utvendig er det eget inngangsparti med tilhørende uteplass. Her er det derfor flere bruksmuligheter for etasjen, men passer ypperlig som feks tilleggsareal, ungdomsetasje mm.

Kjellerstue har store vinduer og godt med lys. Lunt og hyggelig med teppe på gulv, panel på vegg og himling. Rommet er av god størrelse med god plass til møblering i tillegg til tilhørende bodrom med god oppbevaringsplass.

Praktisk toalettrom, med enkel standard. Innredet med toalett og servant.

Eget vaskerom med malte murflater. VV-bereder fra 2020 og opplegg til vaskemaskin.

Et soverom i etasjen med laminat på gulv, malt panel på vegg og himling. Garderobeskap.

Det er flere bodrom med svært god lagringsplass. Bodrom er innredet med hyller og benker som medfølger.

Et bodrom har kjølerom - Ikke benyttet de senere år men funksjonstestet før visning.

Uteområdet:

Meget pent opparbeidet uteområde med ny terrasse (2025) ved inngangsparti som går over to nivåer samt trapp fra gårdsplass. Romslig gressplen rundt boligen med egen uteplass ved underetasje.

Her er det god plass til å etablere flere soner, både på terrasse ved inngangsparti hvor deler er overbygget samt. veranda med utg. fra stue med fint utsyn utover Herre.

Under veranda, ved gårdsplass, er det to utvendige boder med svært praktisk lagringsplass til feks. gressklipper og annet utstyr.

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

Gruset adkomst med biloppstilling ved inngangsparti.

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

Varmepumpe i trapp mellom etasjene. Vedfyring i stue samt hall i underetg.

For øvrig elektrisk oppvarming.

Selger opplyser om følgende strømforbruk:

2024: 13 250 kwh

2025: 11 950 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 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

70 140 (Omkostninger totalt)

87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 820 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 837 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 839 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 045 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 782 080 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 128 320 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 115 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:

4012/4/115:

19.12.1974 - Dokumentnr: 15756 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for SKK til 4 meters ryddebelte

13.02.1974 - Dokumentnr: 1680 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:4 Bnr:91

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 08.12.1975 som ligger vedlagt i salgsoppgave.

Bygningstegninger mottatt fra Bamble Kommune ligger vedlagt i salgsoppgave.

Plantegninger stemmer med dagens bruk. Overbygget del ved inngangsparti er ikke tegnet inn.

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 eiendomsmeidler 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. Ber om at budgivere spesifiserer ønsket overtagelse i budgivningen.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 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

21.04.2026



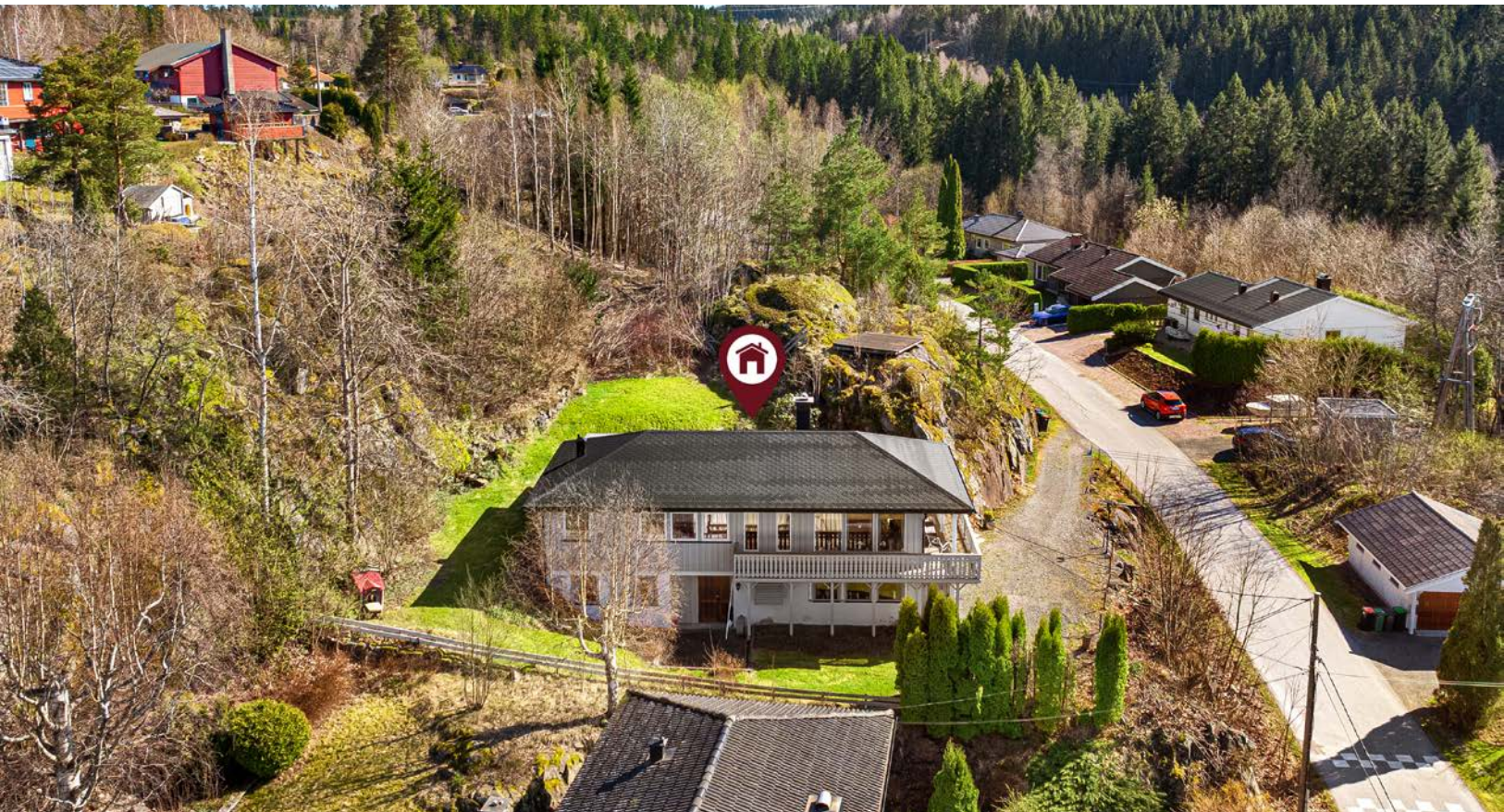
Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Ringveien 20! Foto: Boligfotograf1



En romslig, innholdsrik familiebolig med god standard - Meget solrik og usjenert tomt, opparbeidet hage og flere uteplasser



Boligen ligger høyt og fritt, usjenert og solrikt



Flere uteplasser med terrasse, veranda, hage mm.

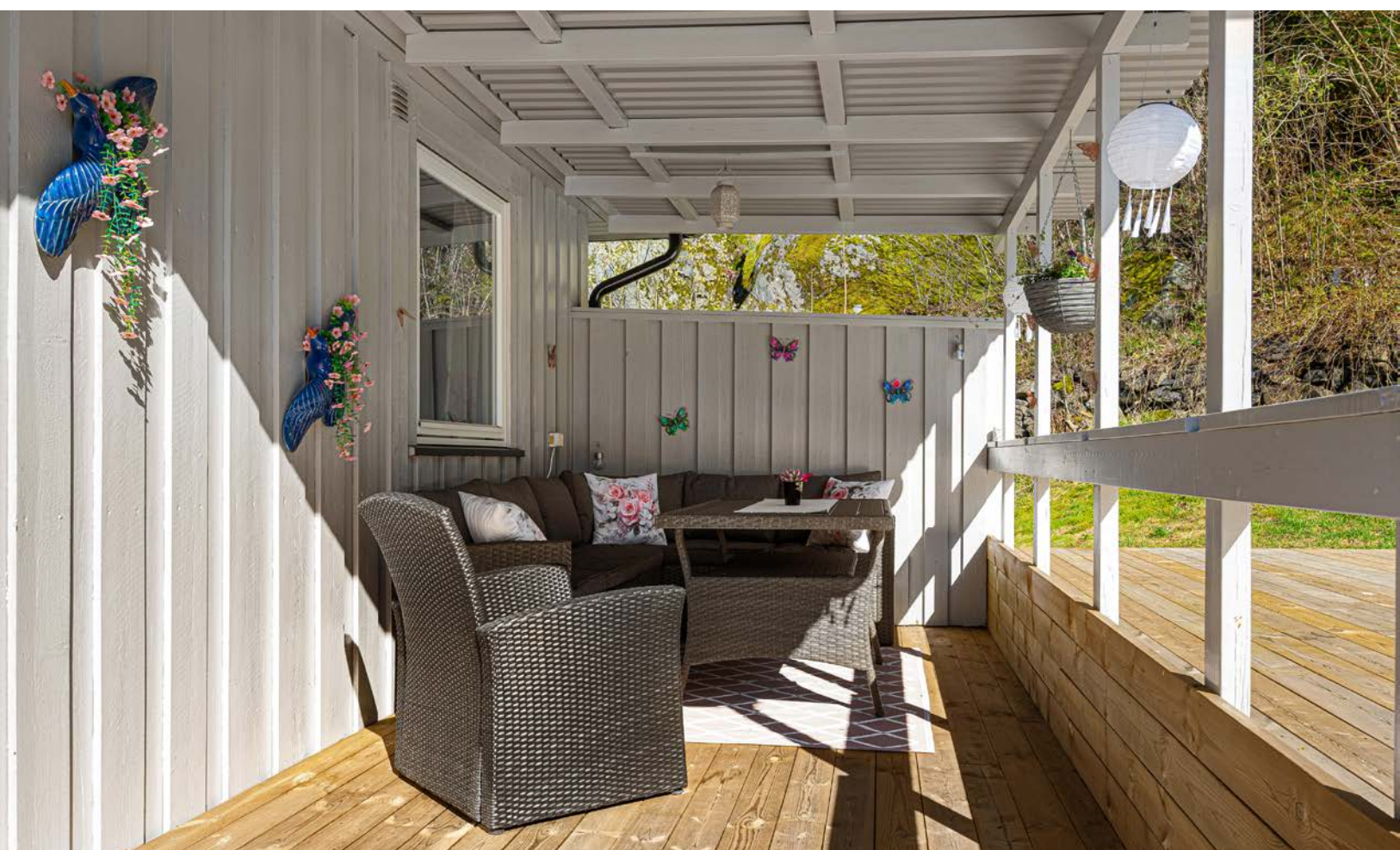




Gruset adkomst og gårdsplass med biloppstilling. Ny trapp og terrasse i 2025



Ved inngangsparti er det etablert ny terrasse i 2025, med trapp fra biloppstilling. Et koselig inngangsparti, med stor uteplass som er delvis overbygd.







Åpen løsning mot kjøkken med gjennomgående lys - gang mot to soverom og bad



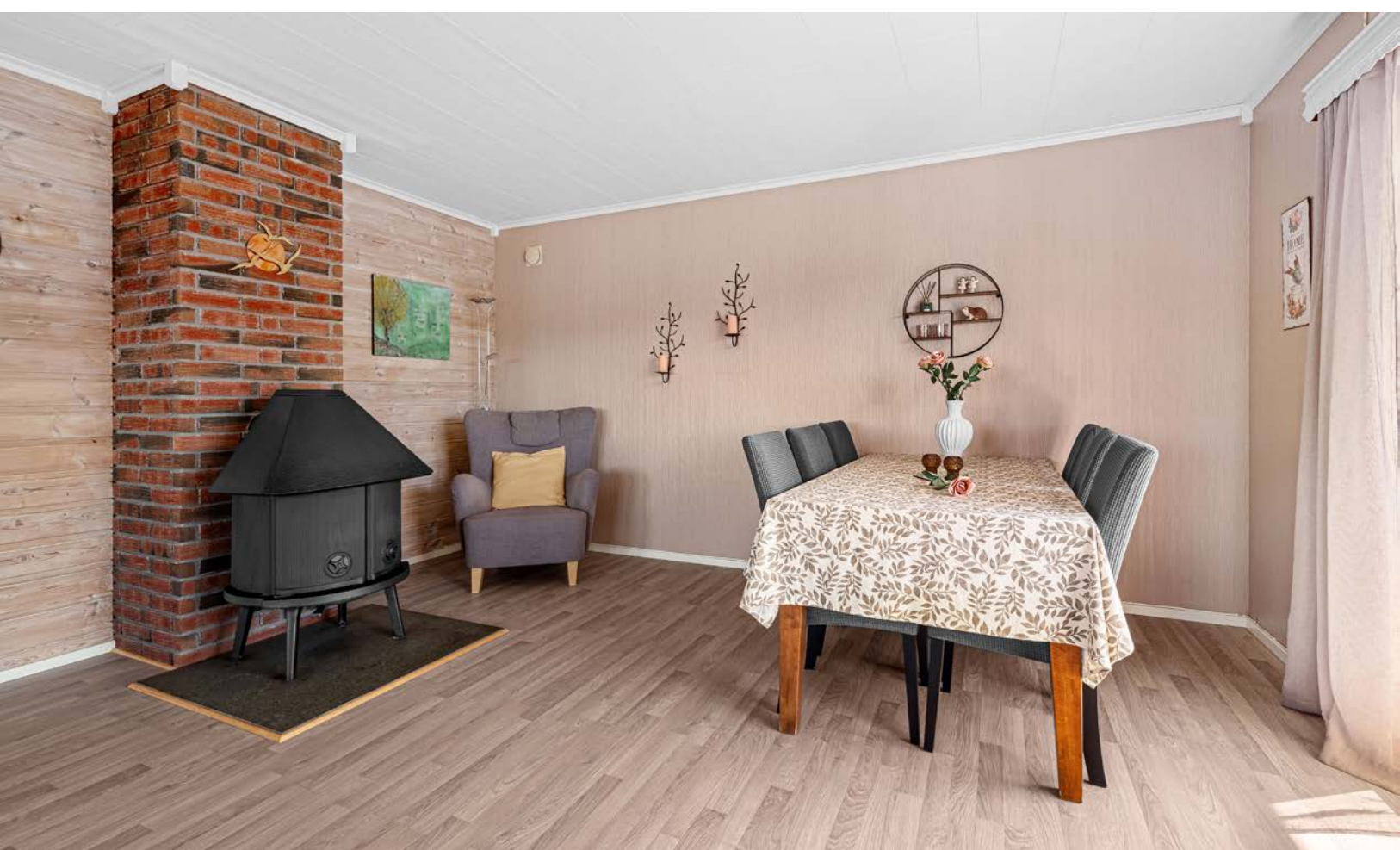
Trapp til underetg. med varmepumpe



Romslig stue med store vindusflater, utg. til veranda, vedfyring og god plass til egen spisestue



Stuen er både lys og romslig, med store vinduer ut mot veranda med videre utsyn utover Herre.









Det er to soverom i etasjen. Begge er av god størrelse med plass til både soverommøblement, klesoppbevaring mm. Et soverom har et stort, innebygd garderobeskap med hyllesystem.



Soverom to



Badet er pusset opp i ca. 2011. Det er flis på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegg og panel i himling. Innredet med tett dusjkabinett, toalett og servant i innredning med over- og underskap.



Etasjen har både trapp fra hovedetasje til hall samt. egen utv. adkomst med entré til gangareal.



Underetasje med egen, utvendig adkomst.



Kjellerstue har store vinduer og godt med lys. Lunt og hyggelig med teppe på gulv, panel på vegg og himling. Rommet er av god størrelse med god plass til møblering i tillegg til tilhørende bodrom med god oppbevaringsplass.



Kjellerstue



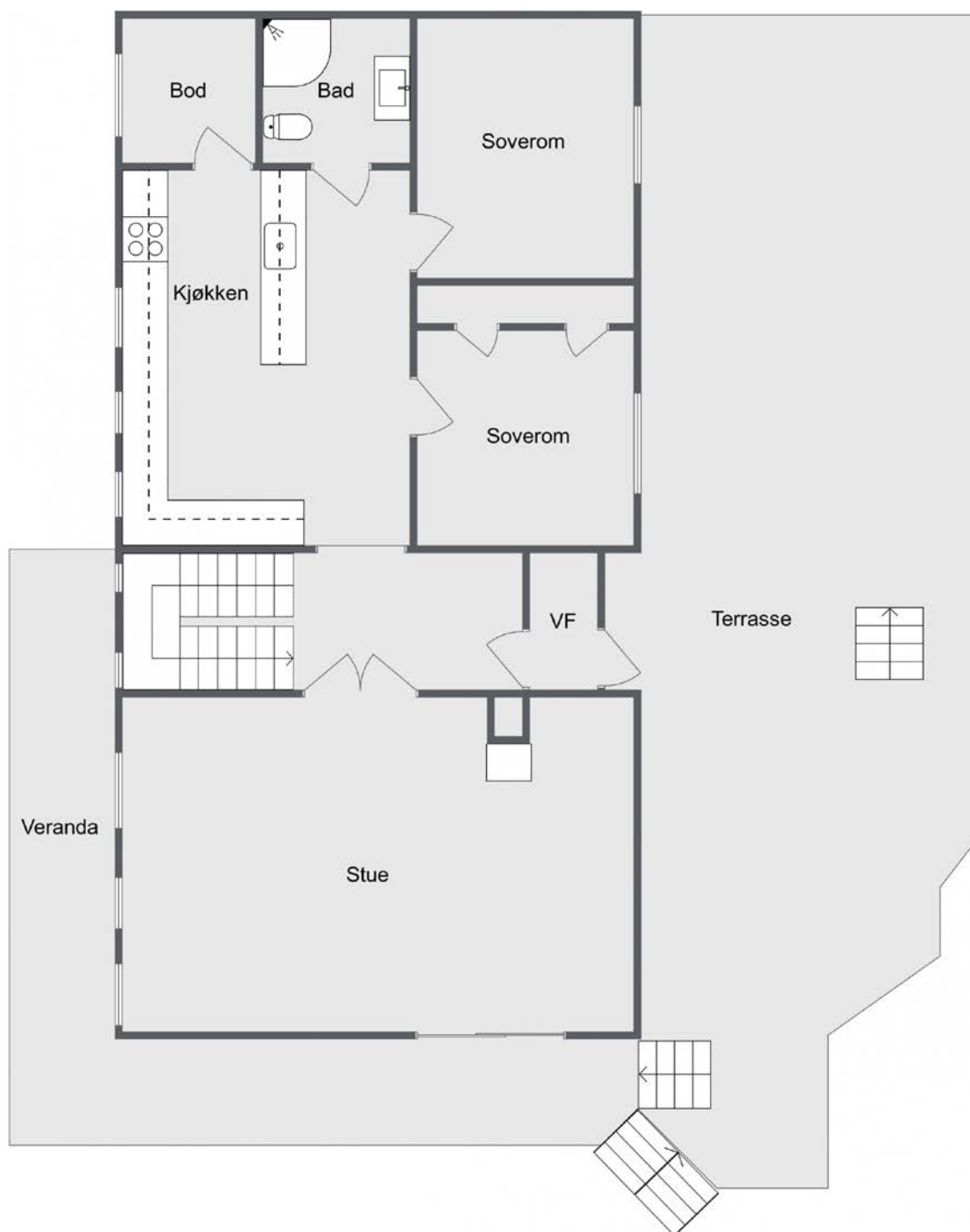


Det er flere bodrom med svært god lagringsplass.



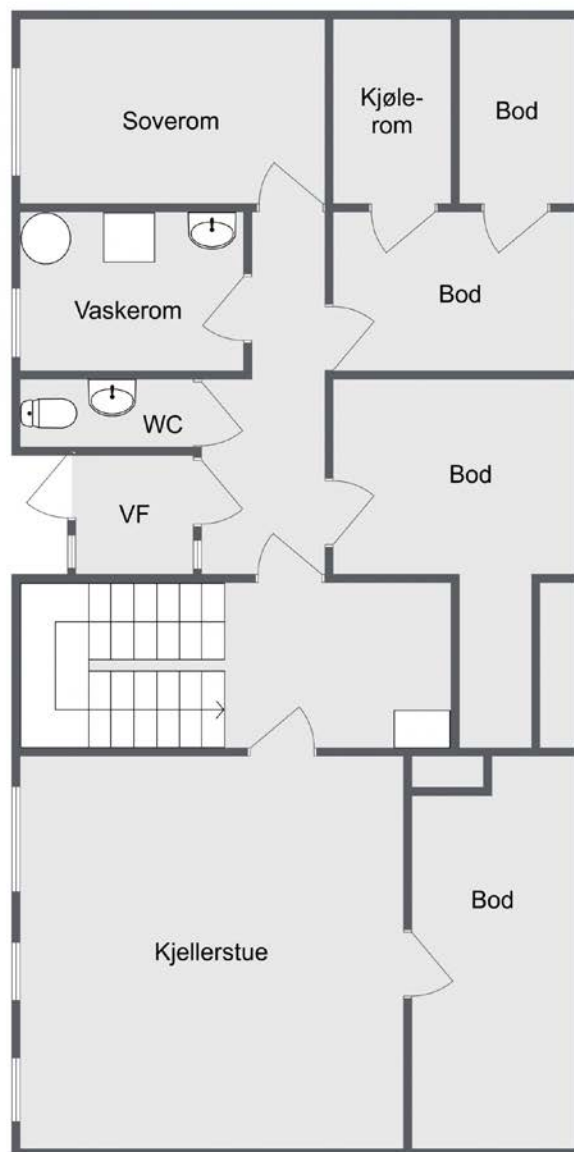
Bodrom er innredet med hyller og benker som medfølger.

1. Etasje



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

Underetasje



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







Etablert terrasse med gode solforhold og utsikt - Utenfor tomtegrense, regulert til grøntstruktur



Utsiktsbilde fra friareal



Vedlegg

Nabolagsprofil

Ringveien 20 - Nabolaget Herre - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Herre Linje P5, P8	8 min 0.7 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	20 min 16.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min

Skoler

Herre skole (1-7 kl.) 70 elever, 5 klasser	10 min 0.9 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 468 elever, 36 klasser	17 min 14.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	17 min 14.2 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	17 min 15.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

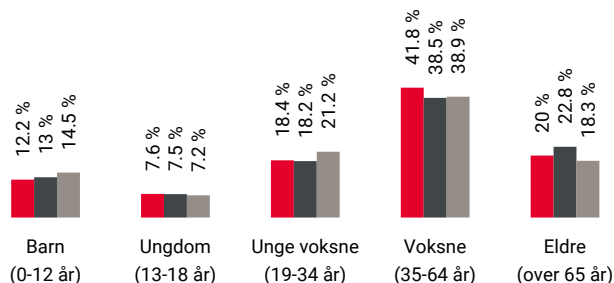
Godt vennskap 74/100



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) 42 barn	4 min 2.5 km
Marthas Hage idrettsbarnehage (0-5 år) 81 barn	12 min 11 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 11.9 km

Dagligvare

Coop Prix Herre	10 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Gateparkering

Lett 93/100



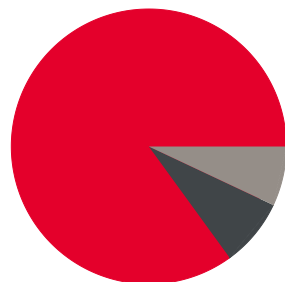
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

Herre skole Ballspill, fotball	4 min 0.4 km
Revåsen ballplass, Herre Ballspill	22 min 1.9 km
MOVA Stathelle	14 min
SATS Porselensfabrikken	16 min

Boligmasse

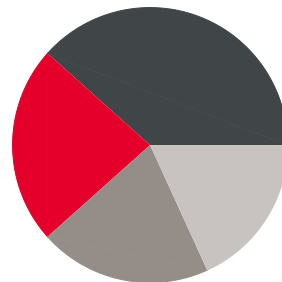


- 85% enebolig
- 8% rekkehus
- 7% annet

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

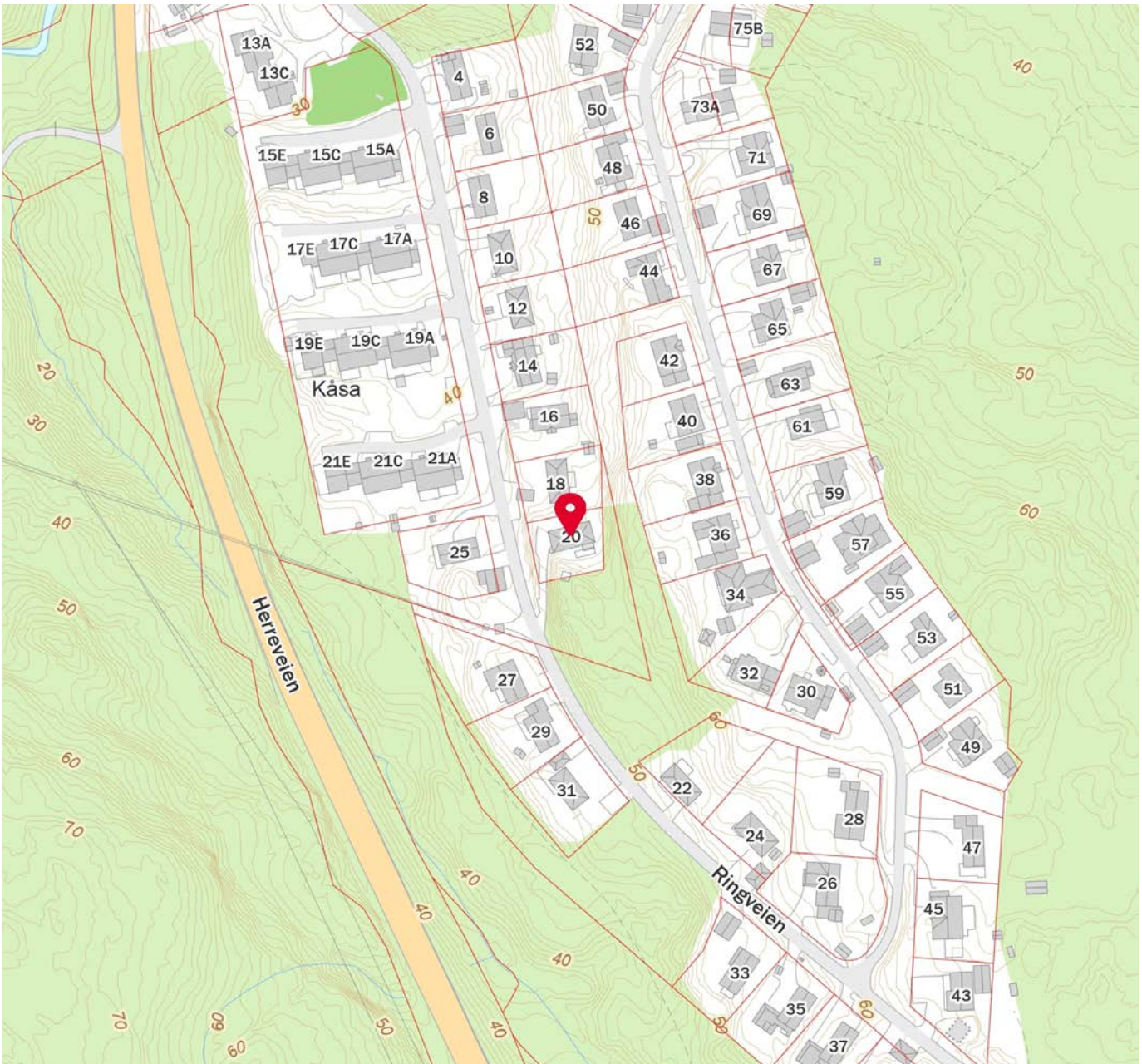


0% 43%

- Herre
- Bamble kommune
- Norge

Sivilstand

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



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



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

Hanne Urdshals Rognsvåg

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2002
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ringveien 20

3965 Herre

4012-4/115/0/0



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**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Mannen i huset som pusset opp badet....i ca 2011...fliser på gulv og våtromsplater på vegger og panel i taket.Satt inn dusjkabinett.

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

♦ **Ja**

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

Trur han gjorde det,men fulgte ikke sånn med på det....hvet han la varmekabler...

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er 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?: 2021

Firmanavn: Husker ikke...kan prøve å finne det ut.

Beskrivelse av arbeidet: Var en familievenn....å en kamerat av han,som la taket (takpapp).... han hadde lagt flere tak før. Å en annen faglært som tok pipa og pipehatten....i ca 2020...2021

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Familievenn som hjalp til.

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**

Er ett par punkterte vinduer....og slitte karmen..kjøkkenvinduene er nyere...fra 2021



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kl elektro montør Vegard Birkeland

Beskrivelse av arbeidet: Hadde skrusikringer...la inn automatiske...og fikk inn et par nye kurser...la inn ny varmtvannstank.

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?

♦ **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?

♦ **Nei**

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 20 , 3965 HERRE

 BAMBLE kommune

 gnr. 4, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3089

Eiendomsverdi ref nr: HD3095

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 1976. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer og noen kobla vinduer i underetasje. Etasjeskille i trebjelkelag. Valmet fabrikkframstilt takverk tekket med shingel. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat, parkett, teppe og fliser på gulvflater. Tapet, MDF panel og malt panel på veggflater. Malt takplater, Huntonit panel og panel i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet 2 ildsteder i stue. Boligen inneholder kjøkken, stue, bad, gang, bod og 2 soverom i 1.etasje. Vindfang, hall, kjellerstue, kjølerom, vaskerom, toalettrom og boder i underetasje. 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: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekke består av takshingel nylig skiftet 2021. Undertak med rupanel/Trevirke. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på takshingel er 30 til 45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner skiftet når taktekke er omlagt. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasader malt sist 2020 i følge eier. Fasader med behov for vask og stedvis overflatebehandling.

Merknad på trepanel i tilbygget bod under terrasse ført ned i terreng. Se bilde. Tilfylte løsmasser bør fjernes. TG 2. Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W-takstoler med valmet takverk. Undertak med rupanel/trevirke tekket med shingel. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekkning ble registrert. Adkomst til loft fra nedfellbart stige i himling.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan vinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke.

Tre vinduer i kjøkken skiftet 2021. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. Stedvis punktert glass ble registrert i stue og bod.

TG 2 settes på grunn av alder (49år). Utskiftninger er påregnelig. Teak entredør fra byggeår. Skyv og hevedør i stue fra byggeår med isolerglass. Rammer i malt trevirke. Dører med utgått levetid. Utskiftninger må beregnes på sikt.

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

Rekkverk med behov for vask og overflatebehandling.

Boligen har også etablert impregneret plating mot sør nylig etablert 2025. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Plating opphengt i vegg og bærende på stripefundamentet med drager i front.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

På bad er det etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Normalt oppgradert på overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje. Etasjeskiller i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg. og 2.etasje.

Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret vesenlig avvik på overflater. Mindre avvik ble registrert på gulvflater i underetasje.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue og vedovn i underetasje. Pipe forblendet med teglstein i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Rom under terreng består av vindfang, hall, kjellerstue, toalettrom, vaskerom og boder. Boder med fritt eksponert murverk synlig saltutslag.

Hulltagning foretatt i vegg under trapp og ingen unormale fuktverdier ble målt i trevirke. Se forøvrig beskrivelse drenering. Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke med teppe i trinn. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Innvendige dører består av malt finer dører fra byggeår. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkleflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig klemring og mansjett i sluk. Varmekabel i gulvflater. Bad renoveret 2010.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Målt med laser mindre fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj

Beskrivelse av eiendommen

og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Sluk i PVC/Plast

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på bad ved bruk av fuktmåler.

Vaskerom

Vaskerom har etablert malt murflater på vegg og gulvflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin og VV tank på 200 liter. Ventilasjon består av ventil i vegg. Dør fra vaskerom til uteareal.

Målt med laser ble det registrert fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Alle overflater består av murflater. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte hvite dør og skuffronter type Epoq skiftet 2019. Dekkside med laminerte skrog.

Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt.

Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, MDF panel på veggflater og malt Huntonitt panel i himlinger.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg.

Ventilasjon består av ventil i vegg.

Enkelt kjølerom med granpanel på vegg og himlingsflater. Kjølerom har ett areal på ca. 4 m2.

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.

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

Varmepumpe etablert i stue fra 2015.

VV tank på 200 liter etablert i bod fra 2019.

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom.

Anlegget er opprinnelig fra 1976/byggeår, men med oppgraderinger i form av nyere vern (automatsikringer og jordfeilvern).

Sikringsskapet fremstår ryddig og med kursfortegnelse.

Selv om sikringsskap og vern er oppgradert, er deler av det elektriske anlegget av eldre dato. Dette gjelder særlig skjult anlegg og kabling, som kan ha begrenset kapasitet og levetid sammenlignet med dagens krav.

Det er ikke utført el-faglig kontroll som del av denne gjennomgangen.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøperen, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur. Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

TG 2 settes på grunn av alder og synlig mindre saltutslag i kjeller.

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Overflater med stedvis behov for overflatebehandling/maling. Se bilde.

Terreng rundt boligen er skrånende. Ukjent om terreng under impregnert platting mot sør har etablert fall fra grunnmur.

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

Ukjent tilstand på oljetank om denne er sanert og tømt.

Dokumentasjon bør fremlegges.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

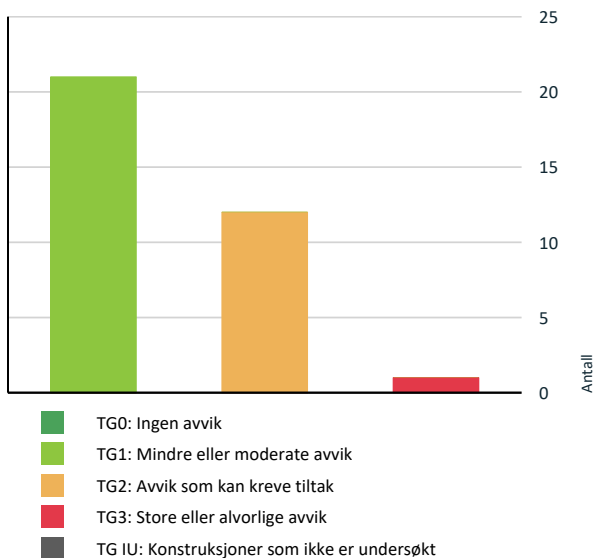
Enebolig

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

Tegninger innhentet.

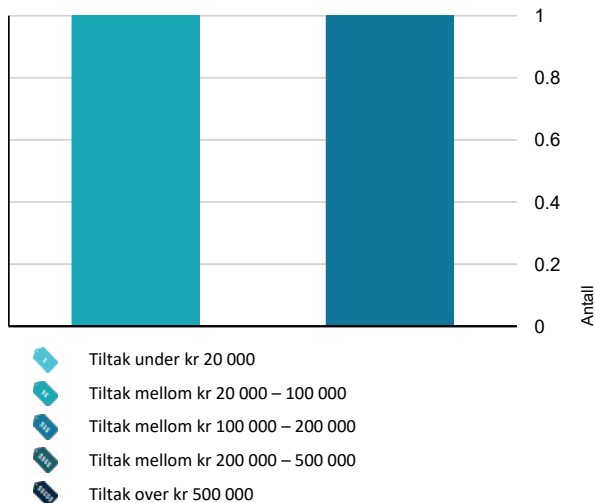
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

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

Boligen taktekke består av takshingel nylig skiftet 2021. Undertak med rupanel/Trevirke. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på takshingel er 30 til 45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2021



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen takrenner består av lakkerte stålrenner skiftet når taktekke er omlagt. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Årstall: 2021

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

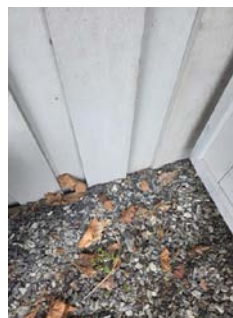
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.

Utvendig tekking med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasader malt sist 2020 i følge eier.

Fasader med behov for vask og stedvis overflatebehandling.

Merknad på trepanel i tilbygget bod under terrasse ført ned i terreng. Se bilde. Tilfylte løsmasser bør fjernes. TG 2.

Årstall: 1976



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W-takstoler med valmet takverk. Undertak med rupanel/trevirke tekking med shingel. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert. Adkomst til loft fra nedfellbart stige i himling.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan vinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke.

Tre vinduer i kjøkken skiftet 2021. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. Stedvis punktert glass ble registrert i stue og bod.

TG 2 settes på grunn av alder (49år). Utskiftninger er påregnelig.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeår med utgått levetid og stedvis punktert isolerglass.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre vinduer og vinduer med punktert glass må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Teak entredør fra byggeår. Skyv og hevedør i stue fra byggeår med isolerglass. Rammer i malt trevirke. Dører med utgått levetid.

Utskiftninger må beregnes på sikt.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Rekkverk med behov for vask og overflate behandling.

Boligen har også etablert impregnert plattning mot sør nylig etablert 2025. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Plattning opphengt i vegg og bærende på stripefundamentet med drager i front.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av laminat, parkett, belegg, teppe og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt panel og MDF panel. I himling er det Huntonitt panel, takess plater og panel. På bad er det etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Normalt oppgradert på overflater de senere år.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg. og 2.etasje.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert vesenlig avvik på overflater.
Mindre avvik ble registrert på gulvflater i underetasje.

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.

Årsak til avviket er unøyaktig utførelse ved betong arbeider.

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.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue og vedovn i underetasje. Pipe forblendet med teglstein i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av vindfang, hall, kjellerstue, toalettrom, vaskerom og boder. Boder med fritt eksponert murverk synlig saltutslag. Hulltagning foretatt i vegg under trapp og ingen unormale fuktverdier ble målt i trevirke. Se forøvrig beskrivelse drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Merknad på synlig saltutslag i boder med fritt eksponert murverk.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. En løpende kontroll bør foretas.

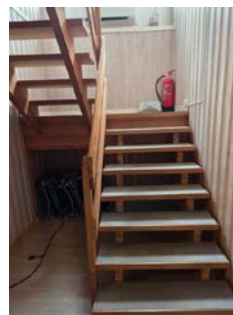


Synlig saltutslag i bod med fritt eksponert murverk

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke med teppe i trinn. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malt finer dører fra byggeår. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkleflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig klemring og mansjett i sluk. Varmekabel i gulvflater. Bad renovert 2010. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt

Årstall: 2010

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Sokkelflis langs gulvflater. Panel i himling.

Årstall: 2010

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes på grunn av alder (16 år) og manglende dokumentasjon på utført våtromsarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2010

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dør mangler luftespalte

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Luftespalte bør etableres i dør.

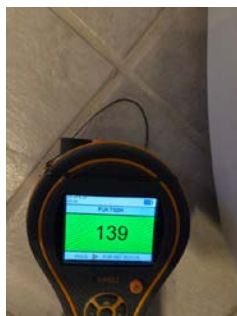
1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på bad ved bruk av fuktmåler.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom har etablert malt murflater på vegg og gulvflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin og VV tank på 200 liter. Ventilasjon består av ventil i vegg. Dør fra vaskerom til uteareal. Målt med laser ble det registrert fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerom fremstår med ikke dagens krav til våtrom og høy alder. TG 3 settes derfor her.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle overflater består av murflater. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte hvite dør og skuffronter type Epoq skiftet 2019. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt.

Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, MDF panel på veggflater og malt Huntonitt panel i himlinger.

Årstall: 2019



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

Årstall: 2019

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Enkelt kjølerom med granpanel på vegg og himlingsflater. Kjølerom har ett areal på ca. 4 m².

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber med plastkappe til badet, 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

Oppgradering av røranlegg må beregnes når våtrom oppgraderes/fornyes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue fra 2015.

Årstall: 2015

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i bod fra 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater badet.

Anlegget er opprinnelig fra 1976/byggeår, men med oppgraderinger i form av nyere vern (automatsikringer og jordfeilvern). Sikringsskapet fremstår ryddig og med kursfortegnelse.

Selv om sikringsskap og vern er oppgradert, er deler av det elektriske anlegget av eldre dato. Dette gjelder særlig skjult anlegg og kabling, som kan ha begrenset kapasitet og levetid sammenlignet med dagens krav. Det er ikke utført el-faglig kontroll som del av denne gjennomgangen.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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 varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur. Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer. Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuksikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

TG 2 settes på grunn av alder og synlig mindre saltutslag i kjeller.

Årstill: 1976

Vurdering av avvik:

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

Synlig salt utslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Overflater med stedvis behov for overflatebehandling/maling. Se bilde.



Avskaling maling grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er skrånende. Ukjent om terreng under impregnert plattning mot sør har etablert fall fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Oljetank

Beskrivelse

Ukjent tilstand på oljetank om denne er sanert og tømt. Dokumentasjon bør fremlegges.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

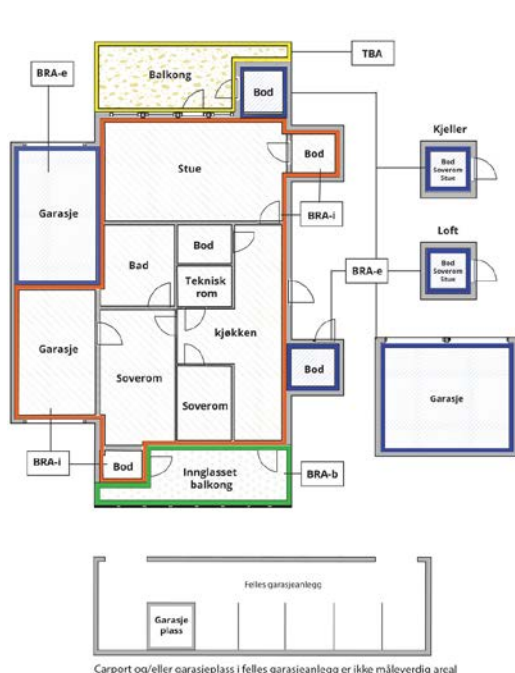
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'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	98			98	65
Underetasje	90			90	
SUM	188				65
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2, bod		
Underetasje	Vindfang, gang, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet boligen kjøkken 2021.

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	160	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Hanne Urdshals Rognsvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	4	115		0	672.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ringveien 20

Hjemmelshaver

Rognsvåg Hanne Urdshals

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede tomt bebygget med beskrevet bolig med areal over to plan. Mindre opparbeidet grøntareal/plen. Gruset adkomstvei og gårdsplass. Mot sør er det etablert romslig terrasser i impregnert trevirke.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.04.2026 11:07



Eiendom 4012-4/115 Ringveien 20

Bruksnavn	Ringveien 20	Etablert dato	13.02.1974	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	674 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4012	Beregnet areal	672,9	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	4	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	115	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ringveien 20	3965 Herre	Herre	Herre	Bamble og Herre

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.02.1974	Skylddeling	4012-4/91	Avgiver	-674
		4012-4/115	Mottaker	674
01.01.2020	Omnummerering	4012-4/115	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	4012-4/115	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	165210913	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)	194/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	194/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	114/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	194	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	104/0	0/0	104/0
U01	Underetasje	0	90/0	0/0	90/0

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.
Ringveien 20, Rafneskåsa			4	115	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygging	boligbygg	4.2.74	dato 4.3.74	sak	65/74
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
A/S Apøandhus		3912 Herre		66 215	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
"		"		"	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Bjarne Apland		"		"	

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 8. des. 1975

G. Ternes

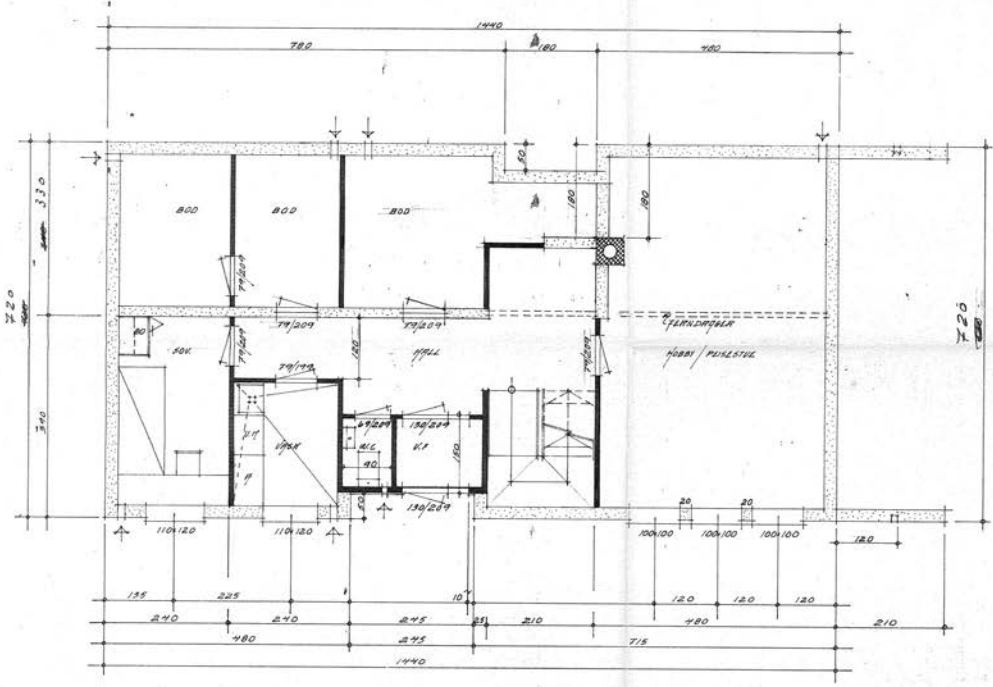
bygningssjefen

Sendes:

- byggherren 2 eks.
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggesjefmyndighet

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

APPROBERTS TEG. I. R.
1879



UNDERETASJE. * M. 1:50

BYGGLÅR: A/S APLAND HUS
BYGGESTED: TOMT NR 10 RHINESHØIEN
BYGGENOMT: BRITBLE.

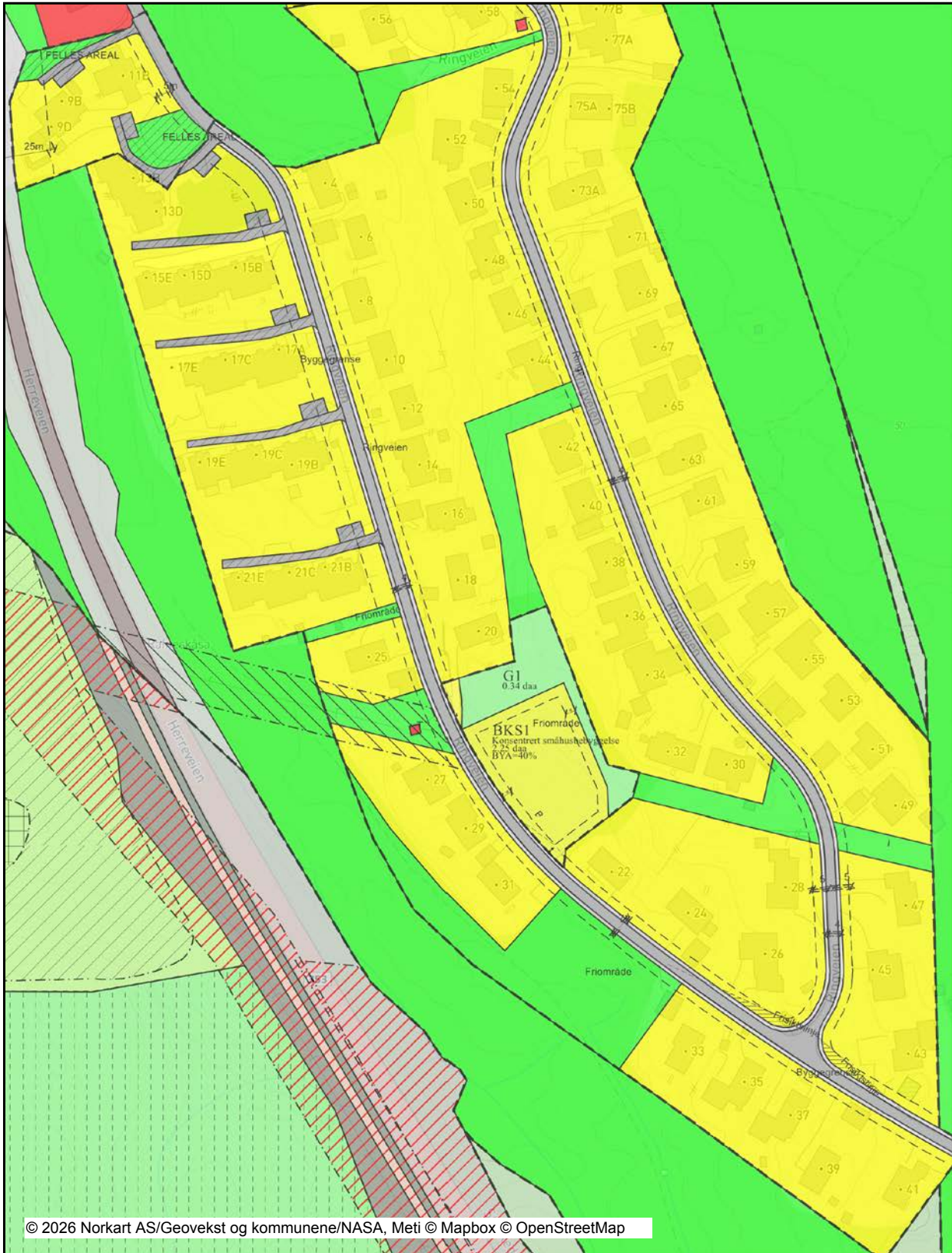


Ringveien 20

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

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,)
	Landbruksområder
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Friområder
	Annet friområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorsta)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense eksisterende
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggomr
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Næringsbebyggelse
	Veg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Grønnstruktur
	Vegetasjonsskjerm
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområd
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	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

Oversiktskart

Adresse: Ringveien 20, 3965 Herre
Gnr/Bnr: 4012/4/115/0/0



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 673 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 13.04.2026



Matrikkelkart

Adresse: Ringveien 20, 3965 Herre
Gnr/Bnr: 4012/4/115/0/0

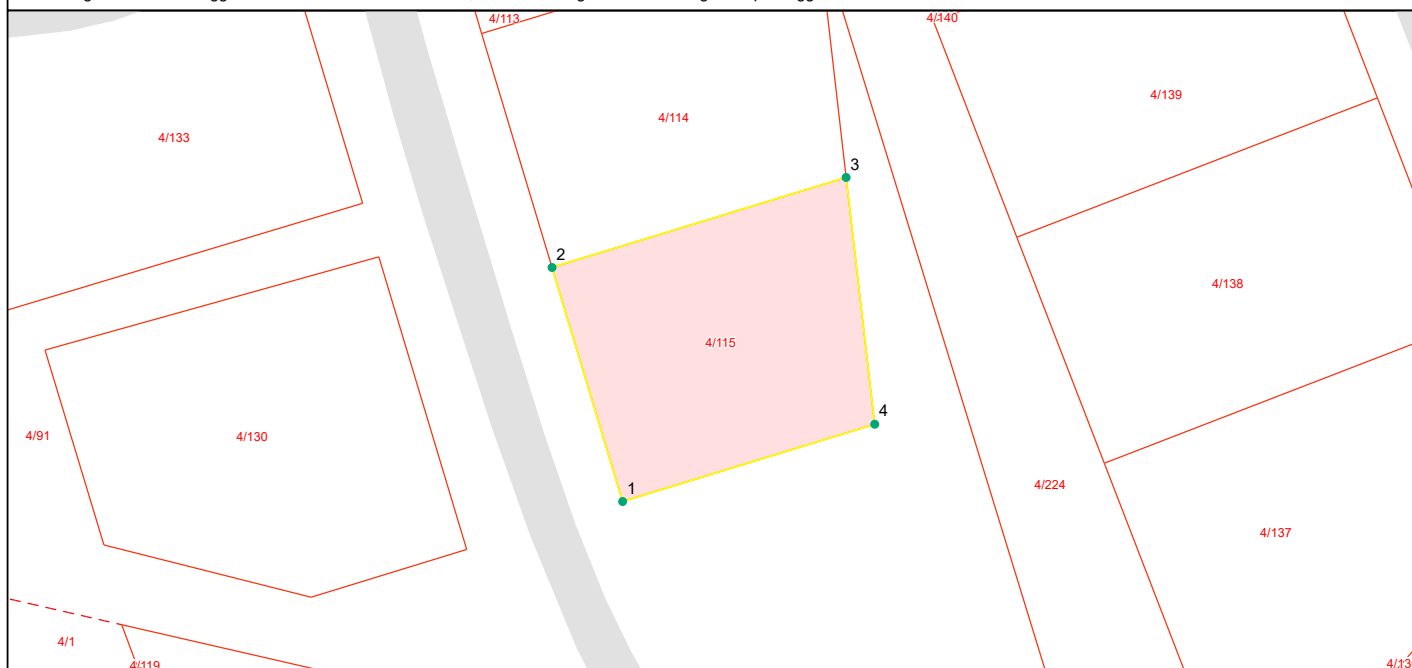


Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 673 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.04.2026



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.



Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 673 m2

Arealmerknað:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6551270.82	532667.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	24.03	0
2	6551293.8	532660.16	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	30.23	0
3	6551302.64	532689.03	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	24.42	0
4	6551278.41	532691.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	25.92	0

Bl. nr. 727b
 RICH. ANDVORD
 ETABL. 1865
 OSLO
 9-64

19/12 Dagbok nr. 15756 1974
 Porsgrunn og Skien
 byfogdemåte

Skjøte

St. kr. 35,-

Undertegnede Bamble kommune v/ordfører Kjell Bohlin

født _____
 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til A/S Aplanthus

født _____
 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Ringveien nr. 20

g.nr. 4 br.nr. 115 av skyld mk. _____ i Bamble herred¹⁾

matr.nr. _____ til _____ gate/vei _____ i _____¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 3.367,-

Særlige bestemmelser:
 Skiensfjordens komm.kraftselskap 11 kV kraftlinje har kryss av eller nærfering med denne tomt. ~~Særlige bestemmelser.~~ Kraftselskapet har herunder rett til å nedlegge og kviste trær og busker i en bredde av inntil 4 m. fra linjens senterlinje mot tomt og også nedlegge farlige trær utenfor denne linje. Det gis likeledes rett til å utføre mon-
 tasje, reparasjon og ettersyn av anlegget. S.K.K. forplikter seg til å gi tomteeier beskjed før rydding foretas. Ved oppføring av bygninger nær kraftlinjen skal det, mellom nærmeste ledning og bygningens nærmeste del, være en horisontal avstand av minst 6 m.
Bamble, den 9/12-1974.

Bamble Kommune
 (Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at _____
 har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Tu Gustav

Kjell Bohlin

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsmannen, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

_____ den _____

Til vitterlighet:

1. _____
2. _____

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
 NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.



HANNE URDSHALS ROGNSVÅG
Ringveien 20
3965 HERRE

Saksnr: 2024/21386 **Dato:** 19.11.2024 **Saksbeh.:** Magnus Blankenberg Hartveit

Grenland brann og redning gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Ringveien 20, bruksenhet H0101, 3965 HERRE den 19.11.2024

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:

Eier/representant for eier: HANNE URDSHALS ROGNSVÅG
For brannvesenet: Magnus Blankenberg Hartveit

Formål

Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik

Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 45322,

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse avvik:

Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale.

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplanen oversendes til GBR innen 19.12.2024 Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2024/21386** ved svar.

Spørsmål rettes til Magnus Blankenberg Hartveit på magnus.blankenberg.hartveit@gbr.no eller **48 09 72 82**.

Med vennlig hilsen

Magnus Blankenberg Hartveit

Brannforebygger

48 09 72 82

magnus.blankenberg.hartveit@gbr.no

Grenland brann og redning IKS

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse
Hydrovegen 53, 3936 Porsgrunn.
Postadresse:
Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Fakturaadresse
Grenland brann og redning IKS
Fakturamottak
Postboks 150, 3901 Porsgrunn

Side 2 av 2



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ringveien 20
3965 HERREMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro TrotlandTelefon: 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