PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
BILET 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

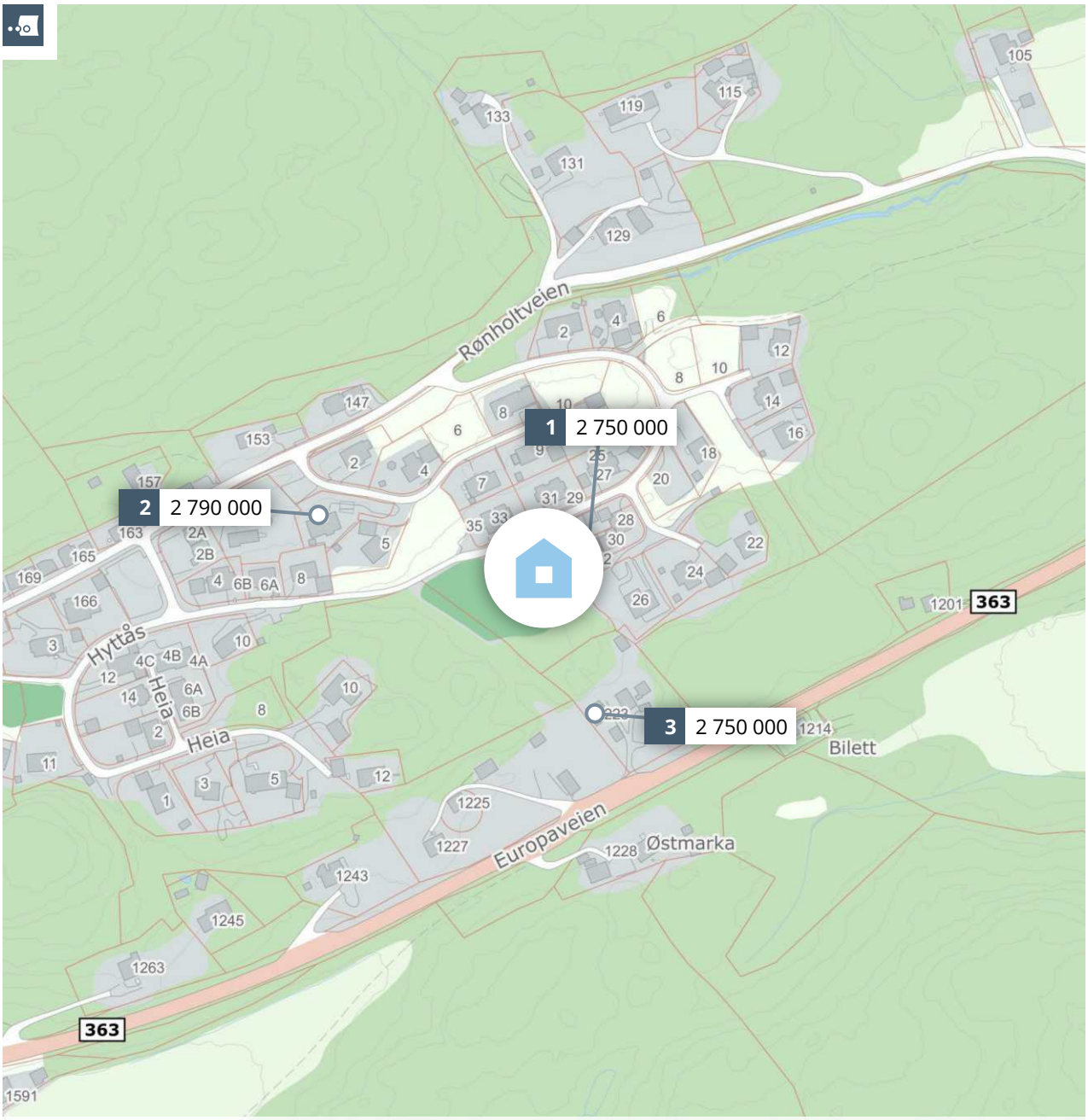
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BILET 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 18.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bilet 36, 3967 STATHELLE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 72 BNR 85 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4012 BAMBLE GRUNNKRETS RØNHOLT

Verdivurdert til

2 900 000

-	2 900 000	25 439
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	114 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					191 m²	
Byggeår					2020	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bilet 32				31.05.2024	2 500 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**24 123**
	114 m²	2020	196 m²	3 sov						
2	Biletkåsa 3				26.05.2020	2 890 000	**2 790 000**	0	2 790 000	**22 869**
	122 m²	2012	1 096 m²	3 sov						
3	Europaveien 1223				07.08.2025	2 750 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**30 220**
	91 m²	1900	3 877 m²	3 sov						

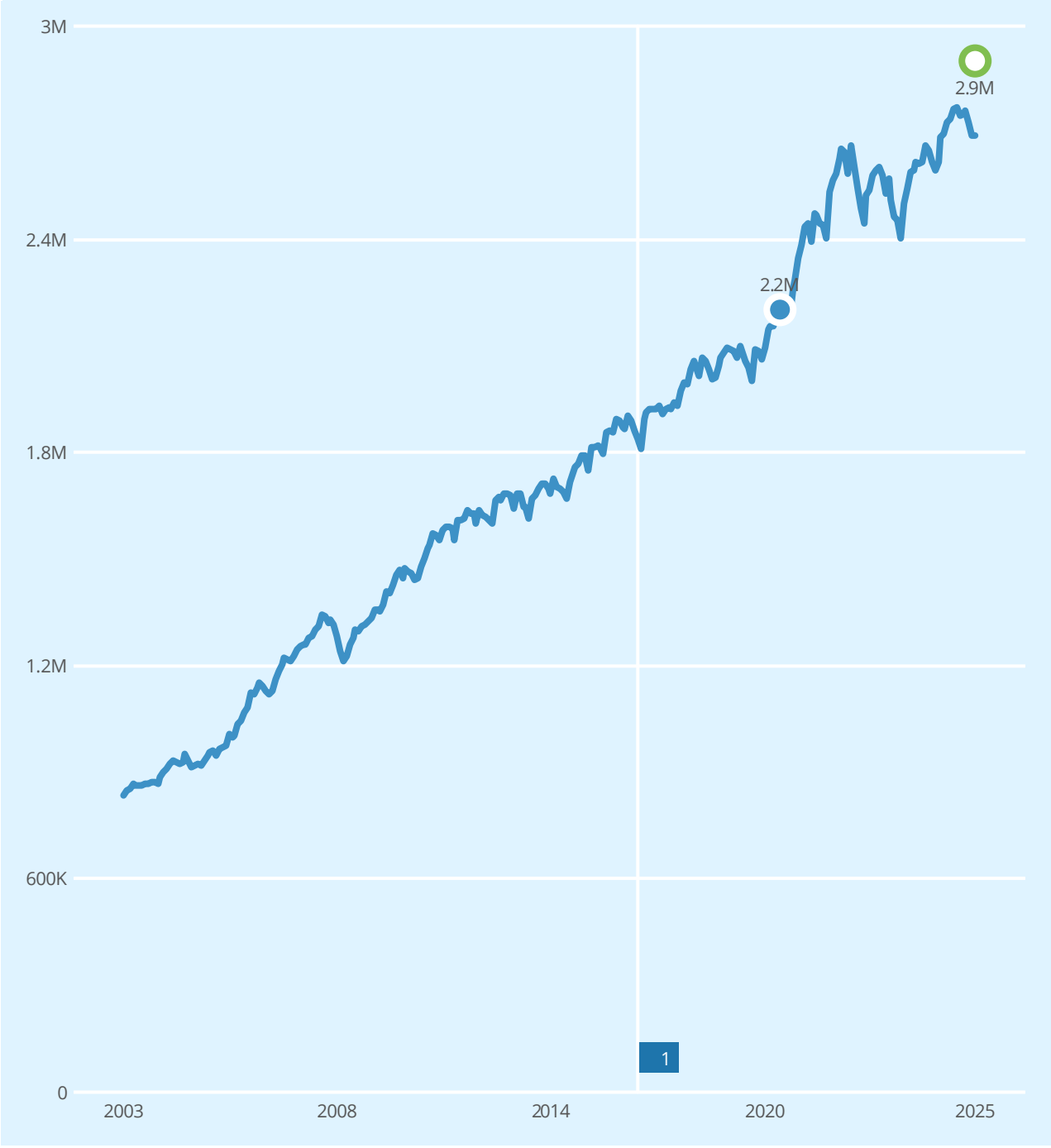
Vurdert eiendom er en flott, nyere (2020) enebolig med god arealutnyttelse. Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet med lekeplass, fellesområde og barnehage og barneskole rett i nærheten. Boligen inneholder: 3 gode soverom m/klesskap, bad + kombinert vaskerom-/toalettrom, kjøkken med integrerte hvitevarer, spisestue og tv-stue med peis, loftsstue m/balkong,iInnvendig og utvendig bod og carport. Flotte turområder i umiddelbar nærhet, samt nyåpnet nærbutikk like ved boligfeltet. Det er også kort vei til både Langrønningen industriområde, Stathelle, Langesund og Kragerø med ytterligere servicefunksjoner.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.09.2020		09.09.2020	-	2 200 000	-	2 200 000

Eneboliger til salgs i RØNHOLT grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

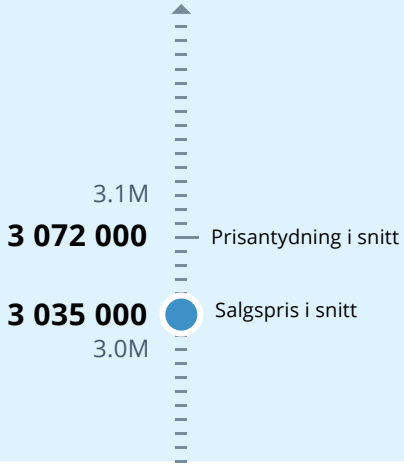


Annonsene har i snitt ligget ute i

20
dager

Eneboliger solgt i RØNHOLT grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

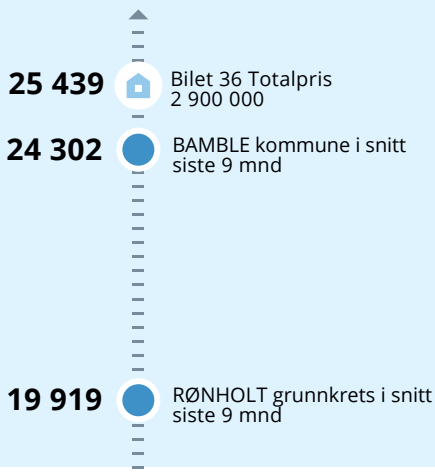


Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Bilet 36
3967 Stathelle



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 13/02/2026

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.no

SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:72, Bnr: 85
Hjemmelshaver:	Kristoffer Nirisen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	190 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	23 873,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	2020

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.01.2026
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Kristoffer Nirisen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3 og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og gjerde. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående og liggende dobbelfalset trekledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Skråtak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og som godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble i hovedsak ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, med unntak av ett forhold som krever umiddelbare tiltak. Dette punktet er nærmere beskrevet og vurdert i rapporten. For øvrig vises det til detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene.

ANNET:

OPPVARMING:
Vedovn i stue 1. etasje.
Varmekabler i gang og bad 1. etasje og bad 2. etasje.
Panelovn i stue 1. etasje.
Varmegjenvinning i ventilasjonssystem.

ROMHØYDE:
1. Etasje: 2,34m i gang/entré, 2,39m i øvrige rom.
2. Etasje: 2,5-2,9m på bad, 2,53-2,97m på ett soverom, 2,98-3,39m på ett soverom, 2,49-3,39m i loftstue.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt minnepenn med FDV-dokumentasjon fra byggeår. Dokumentasjonen fremstår som mangelfull og dekker ikke alle krav til FDV i henhold til gjeldende byggeforskrift (TEK17). Manglende dokumentasjon kan vanskeliggjøre fremtidig drift, vedlikehold og kontroll av utførte arbeider. Det anbefales å supplere FDV-dokumentasjonen slik at den blir komplett og i samsvar med forskriftskrav.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
1. Etasje: Flis i gang/entré og bad, laminat i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:
1. Etasje: Våtromsplater på bad, slette malte overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Våtromsplater på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
1. Etasje: Slette malte overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Slette malte overflater i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2021- Bygd platting på fremsiden av bygget.
2022- Isolert utebod.
2024- Lagt flis på flis på bad i 1. etasje ved reklamasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	57 m²			39 m²
2. Etasje	57 m²			4 m²
Bod		5 m²		
SUM BYGNING	114 m²	5 m²		43 m²
SUM BRA	119 m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

1. Etasje: Gang/entré, bad, kjøkken, stue/spisestue og soverom.
2. Etasje: Loftstue, tre soverom og bad.

BRA-e:

Bod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

13/02/2026

Kenneth Sørø Olsen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Fundamenteringen er ikke undersøkt da den ligger under bakken. Det ble likevel ikke observert tegn til setninger, som sprekker, løse fliser eller andre forhold som tyder på bevegelser i bygget. Bygningen fremstår derfor som stabil, uten synlige tegn til pågående eller vesentlige setningsproblemer på befaringsdagen.

Drenering er ikke etablert da det ikke er kjeller, men det anbefales alltid tiltak slik at vann ledes bort fra konstruksjon.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende dobbelfalset trekledning.
Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Kledningen ligger stedvis for tett mot grunn/terreng.

TG2 vurderes grunnet for liten avstand mellom trekledning og grunn.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. I noen tilfeller kan avstanden reduseres noe, men ikke under 0,1 m. For eksempel på steder med liten slagregnspåkjenning, der takvann føres kontrollert i renne og nedløp, det er takutstikk, og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2017.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør med 2-lags glass, produsert i 2017.
Terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2017.
Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er ikke inspisert grunnet snødekt tak og manglende mulighet for besiktigelse fra bakkeplan. Bygningsdelen er fuktutsatt, og det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved befaringen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2020

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Skråtaket ble visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser i konstruksjonen ved besiktigelsen. Takflaten var snødekt på befaringsdagen og lot seg derfor ikke kontrollere visuelt. Vurderingen av taktekking ble derfor basert på opplyst alder og valgt materiale. Takpappen er fra byggeår, ca. 6 år gammel og ligger innenfor forventet levetid. Det bemerkes at takpapp generelt kan ha vanlige feil og mangler knyttet til utførelse og detaljer, som ikke lar seg avdekke ved begrenset besiktigelse.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Sørøstvendt terrasse på 35 m² med utgang fra stue.
Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det ble ikke avdekket forhold med behov for umiddelbare tiltak. Deler av terrassen var ikke tilgjengelig for full besiktigelse grunnet snøforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold som ikke ble avdekket ved befaringen.

Nordvestvendt platting på 4 m² ved inngangsparti.
Bjelkelag med terrassebord. Det ble ikke avdekket forhold med behov for tiltak.

Sørøstvendt altan på 4 m² med utgang fra loftstue.
Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble ikke avdekket forhold med behov for umiddelbare tiltak. Deler av altanen var ikke tilgjengelig for full besiktigelse grunnet snøforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold som ikke ble avdekket ved befaringen.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. Etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og slette malte overflater med downlights i himling.
Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg over servant.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjhjørnet med glassdører.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det er observert noe sopp- og muggdannelser i underkant av våtromsplatene i dusjsone.

Hjemmelshaver opplyser om at våtromsplatene i dusjsonen er rengjort etter besiktigelsen. Dette ble dokumentert med bilder.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 26mm fall over en lengde på 2,3m ut fra dørterskel mot sluk samt 14mm over 0,4m i dusjsonen. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra byggeår, 2020.
Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegger til våtsonen, da våtsonen vender mot yttervegg og grunn, samt vegg mot fordelerskap og vannledninger.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet avløp for servant fremstår som usikre.

TG2 vurderes grunnet usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.2 Bad 2. Etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og slette malte overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant.
- Gulvmontert toalett.
- Dusjhjørnet med glassdører.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det bemerkes også ikke tilstrekkelig beskyttelse av våtromsplatene i våtsone.

TG 2 vurderes grunnet vindu av tre i våtsone og manglende tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 20mm fall over en lengde på 2,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes 13mm over 0,5m i dusjsonen. Viktig å merke seg at det er krav til 23mm fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall fra dørterskel mot sluk.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran fra byggeår, 2020.
Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da våtsonene er vendt mot yttervegger. Det ble foretatt hullboring og fuktmåling nærmest tilgjengelige tilstøtende vegg for våtsone uten å måle nevneverdige fuktverdier.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet avløp for servant fremstår som usikre.

TG 2 vurderes grunnet usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Det registreres lekkasjesikring og komfyrvakt.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Stoppekran er plassert i teknisk rom og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet mangler tilstrekkelig markering.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Det er ikke etablert lufting eller stakemuligheter for avløpsrør.

TG 2 vurderes grunnet manglende merking av fordelerskap og manglende lufting/stakemuligheter på avløpsrør.

Merknader:

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020

Det var rengjort i 2025

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken med avtrekk ut, samt balansert ventilasjon på begge bad. Tilluft til boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke etablert spalte for tilluft under dørblad til badene. Det ble observert frost på inntaksrør til ventilasjonsanlegget.

TG 2 vurderes grunnet påvist frost på inntaksrør og manglende luftespalte under dørblad.

Merknader:



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 13 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:
- Bad 1. etg. bolig.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av boligen. Av tegningene fremgår det at veggen mellom soverom og stue i 1. etasje er fjernet for å utvide stuen. Tiltaket anses ikke som søknadspliktig bruksendring overfor kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renovert etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Forholdet har karakter som tilsier mangelfull utforming av terrengfall rundt bygningen. Risiko: Manglende fall kan føre til økt fuktbelastning mot konstruksjon over tid. Konsekvens: Medfører at kjøper må være oppmerksom på mulig behov for tiltak knyttet til fuktpåvirkning av konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få terrengforholdene vurdert av fagperson for å avklare behov for justering av fall og håndtering av overflatevann.
2.1	Yttervegger
	Årsak: Utførelsen har karakter som tilsier utilstrekkelig avstand mellom trekledning og terreng. Risiko: For liten avstand kan føre til økt fuktpåvirkning av kledning og nedre del av veggkonstruksjonen. Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utbedring over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert og eventuelt justert avslutning mellom kledning og terreng av fagperson for å sikre tilstrekkelig avstand og redusere fuktbelastning.
7.1.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Utførelse med usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer kan gi redusert tetthet i våtsonen. Risiko: Forholdet kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen over tid. Konsekvens: Dette innebærer økt risiko for skjulte fuktskader og behov for fremtidig utbedring. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilstrekkelig tettet.
7.2.1	Bad 2. Etasje Overflate vegger og himling
	Årsak: Utførelse med trevindu og utilstrekkelig beskyttelse i våtsone kan medføre direkte fuktpåvirkning av materialer. Risiko: Forholdet kan føre til fuktinntrengning og nedbrytning av materialer over tid. Konsekvens: Dette innebærer økt vedlikeholdsbehov og risiko for skjulte fuktskader i våtsonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere dusjkabinett eller ved å tette og beskytte overgangen tilstrekkelig, eventuelt skifte vindu/omramming til mer fuktbestandig materiale (PVC/plast).
7.2.2	Bad 2. Etasje Overflate gulv
	Årsak: Utførelsen gir et fallforhold som avviker fra gjeldende krav. Risiko: Forholdet kan føre til redusert avrenning av vann og økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens: Dette innebærer økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktpåvirkning over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fallforholdene vurdert for å avklare behov for justering eller utbedring.
7.2.3	Bad 2. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Utførelse med usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer kan ha redusert tetthet i våtsonen. Risiko: Forholdet kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen over tid. Konsekvens: Medfører økt risiko for skjulte fuktskader og behov for fremtidig utbedring. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få tettedetaljer ved rørgjennomføringer kontrollert og fornyet for å sikre tilstrekkelig tetthet.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Årsak: Løsningen er utført uten tilstrekkelig merking av fordelerskap, og avløpsinstallasjonen er etablert uten lufting og stakemuligheter. Risiko: Forholdet kan medføre redusert kontroll ved lekkasje og begrensede muligheter for vedlikehold og rensing av avløpssystemet. Konsekvens: Medfører at kjøper må påregne mer krevende feilsøking og vedlikehold ved eventuelle problemer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å merke fordelerskapet tydelig og få vurdert etablering av lufting og stakemuligheter på avløpsrør av fagperson.
10.5	Ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Årsak: Ventilasjonsrøret er utført med manglende eller ikke tilstrekkelig isolasjon, samt manglende tilluft under dørblad til badene. Risiko: Forholdet kan ha medført skade på den balanserte ventilasjonssentralen og redusert eller bortfalt funksjon i anlegget. Konsekvens: Kan innebære behov for omfattende utbedring eller utskifting av ventilasjonsanlegget. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få ventilasjonsanlegget kontrollert av fagperson for å avklare funksjon, skadeomfang og behov for utbedring eller eventuell utskifting.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260016

Selger 1 navn
Kristoffer Nirisen

Gateadresse
Bilet 36

Poststed	Postnr
BAMBLE SOMMERRUTE	3967

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP forsikring

Polise/avtalenr.: 136144057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260016

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	RK montasje som bygde huset rettet opp feil på begge badene, etter garantien. Dette ble gjort september 2024. Det som ble utført og rettet opp i var ujevne fliser og dårlig fall ved dusjing til sluk. Flis på flis er nå lagt på begge bad, oppe og nede med fall etter dagens forskrifter og uten ujevne fliser.
Arbeid utført av	RK montasje

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrassen ble bygget våren 2021. Grunnarbeid som graving, legging av pukk, støping av fundament til bjelkene, terrassebord og rekkverk rundt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260016

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260016

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Nirisen	1f003def0a274256b69f1f96c59637251886a1b9	29.01.2026 05:12:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260016

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

enova

Energiattest



Adresse **Bilet 36, 3967 STATHELLE**	
Dato for energimerking **02.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254230**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300653115**
Gårdsnummer **72**	Bruksnummer **85**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **107,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **104,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 534 kWh**



Bilet 36, 3967 STATHELLE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bilet 36, 3967 STATHELLE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Spørsmål om energiattesten

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bamble kommune

Næring, miljø og samfunnsutvikling

Gjestland Arkitektkontor AS

Stanggate 6
3916 PORSGRUNN

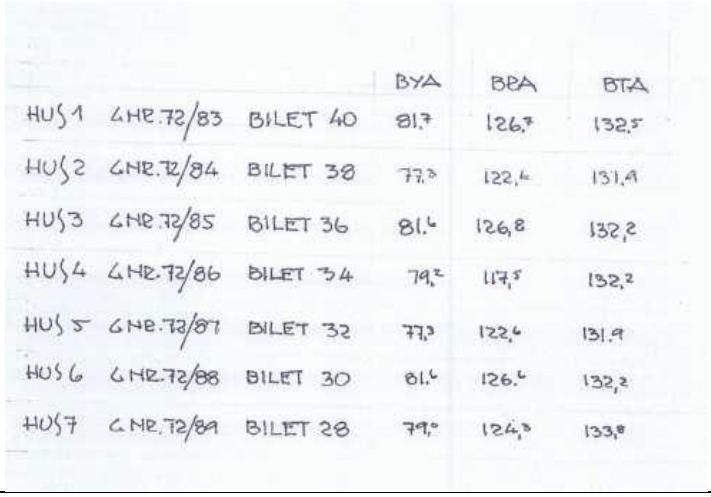
Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
	16/06046-7	17.07.2020

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

Ferdigattest Gbnr. 72/61-63 - Bilet 32,30 og 28 - bolig

Tillatelse gitt i vedtak	Ref.nr.16/06046-2	Dato:24.11.2016

Gårds- og bruksnummer	**72/83, 84, 85, 86, 87, 88 og 89**
Byggested (adresse)	**Bilet**
Tiltaket	**7 stk. eneboliger med tilhørende garasjer.**
Bruksareal (BRA)	
Tilknyttet offentlig vann/avløp:	**Ja**
Pipe:	**Ja**

			BYA	BRA	BTA
HUS 1	GNR. 72/83	BILET 40	81.7	126.7	132.5
HUS 2	GNR. 72/84	BILET 38	77.3	122.4	131.9
HUS 3	GNR. 72/85	BILET 36	81.4	126.8	132.2
HUS 4	GNR. 72/86	BILET 34	74.2	117.5	132.2
HUS 5	GNR. 72/87	BILET 32	77.3	122.4	131.9
HUS 6	GNR. 72/88	BILET 30	81.4	126.4	132.2
HUS 7	GNR. 72/89	BILET 28	79.0	124.3	133.8

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

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

Postadresse
Bamble kommune,
Postboks 80
3993 LANGESUND

Besøksadresse
Kirkeveien 12
3970 LANGESUND

Telefon: 35 96 50 00
Telefaks: 35 96 50 10
Epost: postmottak@bamble.kommune.no

Bankgiro: 2601.35.89681
Org.nr.: 940 244 145 MVA
www.bamble.kommune.no

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

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

Med hilsen

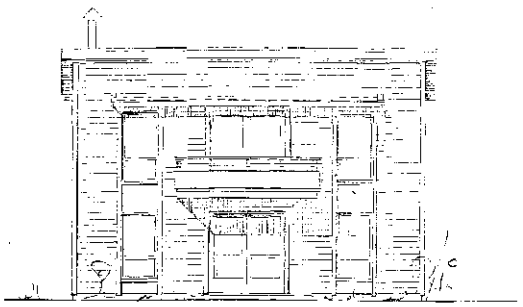
John Freddie Sandstå

3596 5096

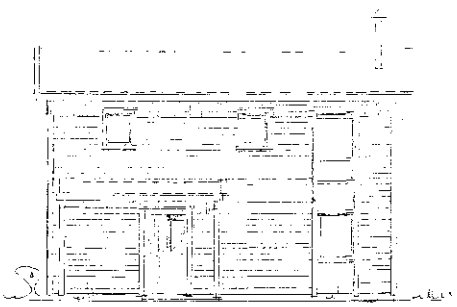
Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi: Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og feiervesenet § 13
Tekniske tjenester
Eiendomsskattkontoret

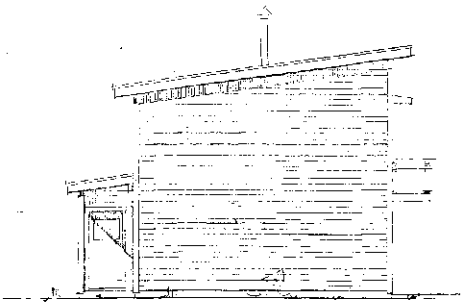
VEDLEGG E-8



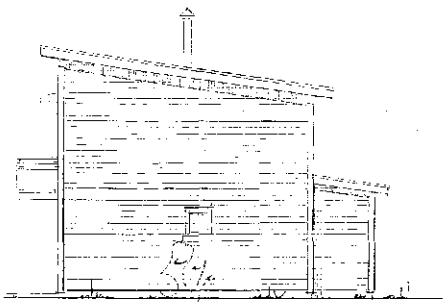
MOT SYD-ØST



MOT NORD-VEST



MOT SYD-VEST



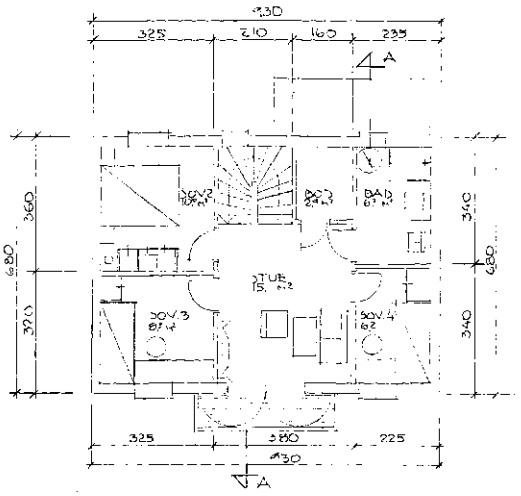
MOT NORD-ØST

BAMBLE BOLIGUTVIKLING
BOLIG. FESE GNR. 72/61-63 TOMT B3. B6
FASADER

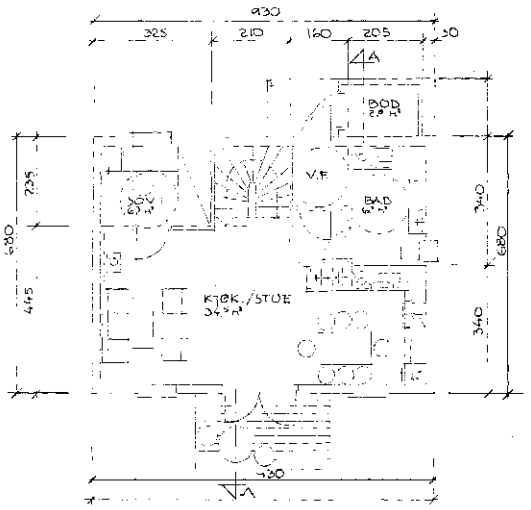
PORSGRUNN SEPT. -16

M=1:100

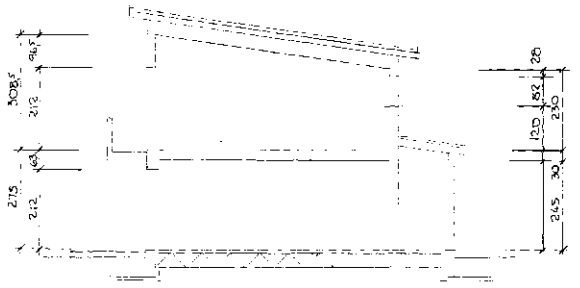
VEDLEGG E-7



PLAN 2 ETG. BRA 55.4 m²



PLAN 1 ETG. BYA 69.5 m² BRA 58.4 m²



SNITT A-A

BAMBLE BOLIGUTVIKLING
BOLIG FELT 4 HR. 72/61-63. TOMT B3, B6
PLANER, SNITT

M-1:100

PORSGRUNN SEPT. -16

ambita

Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/72/85/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/72/85/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.1.2026



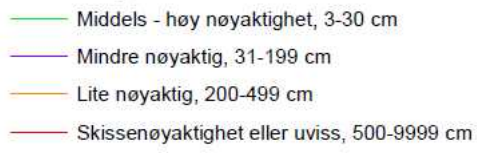
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

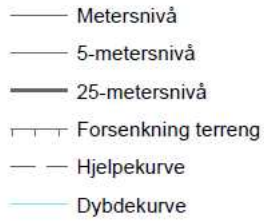


Eiendomsgrenser





Høydekurver





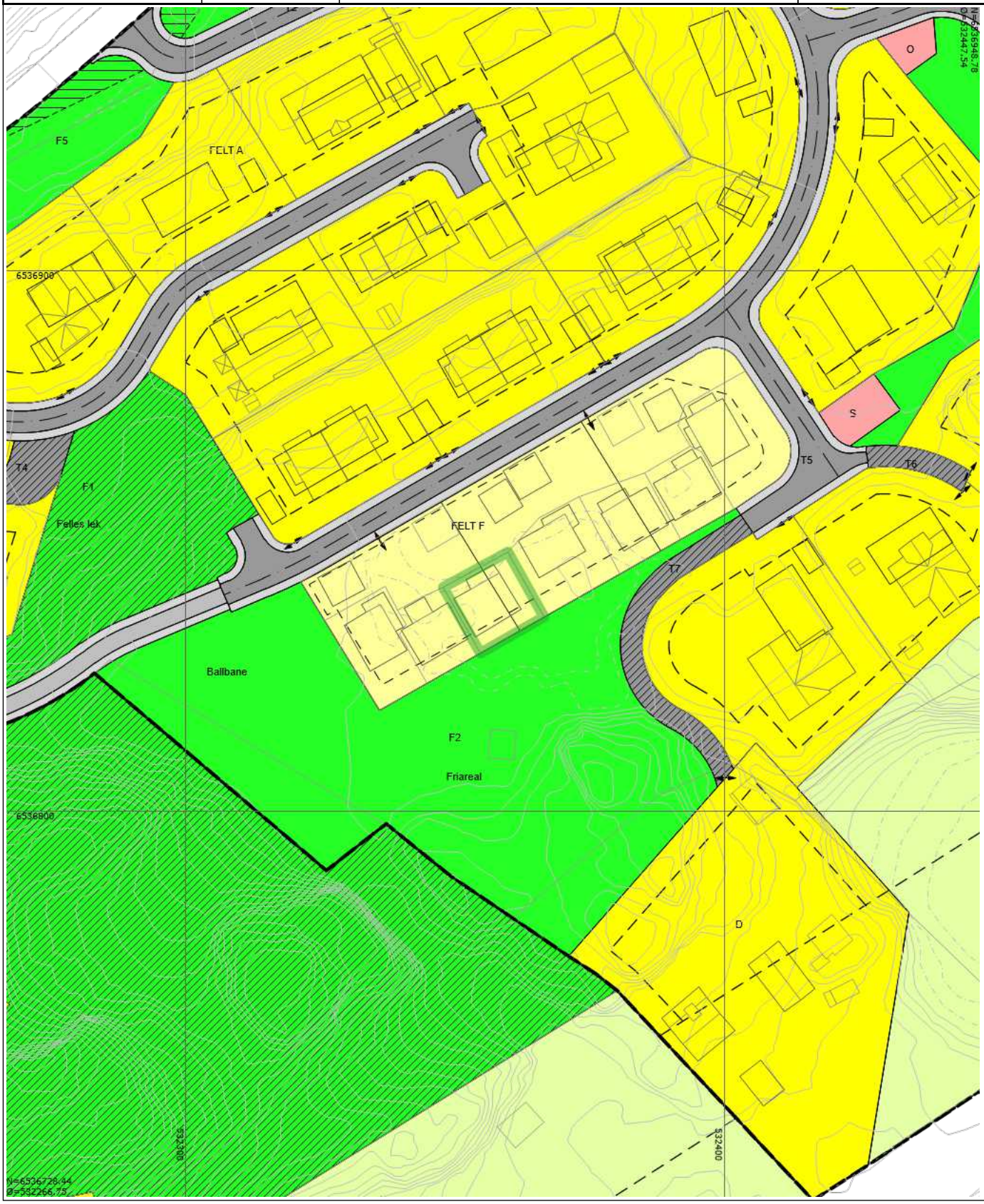


Bamble kommune

Reguleringsplaner

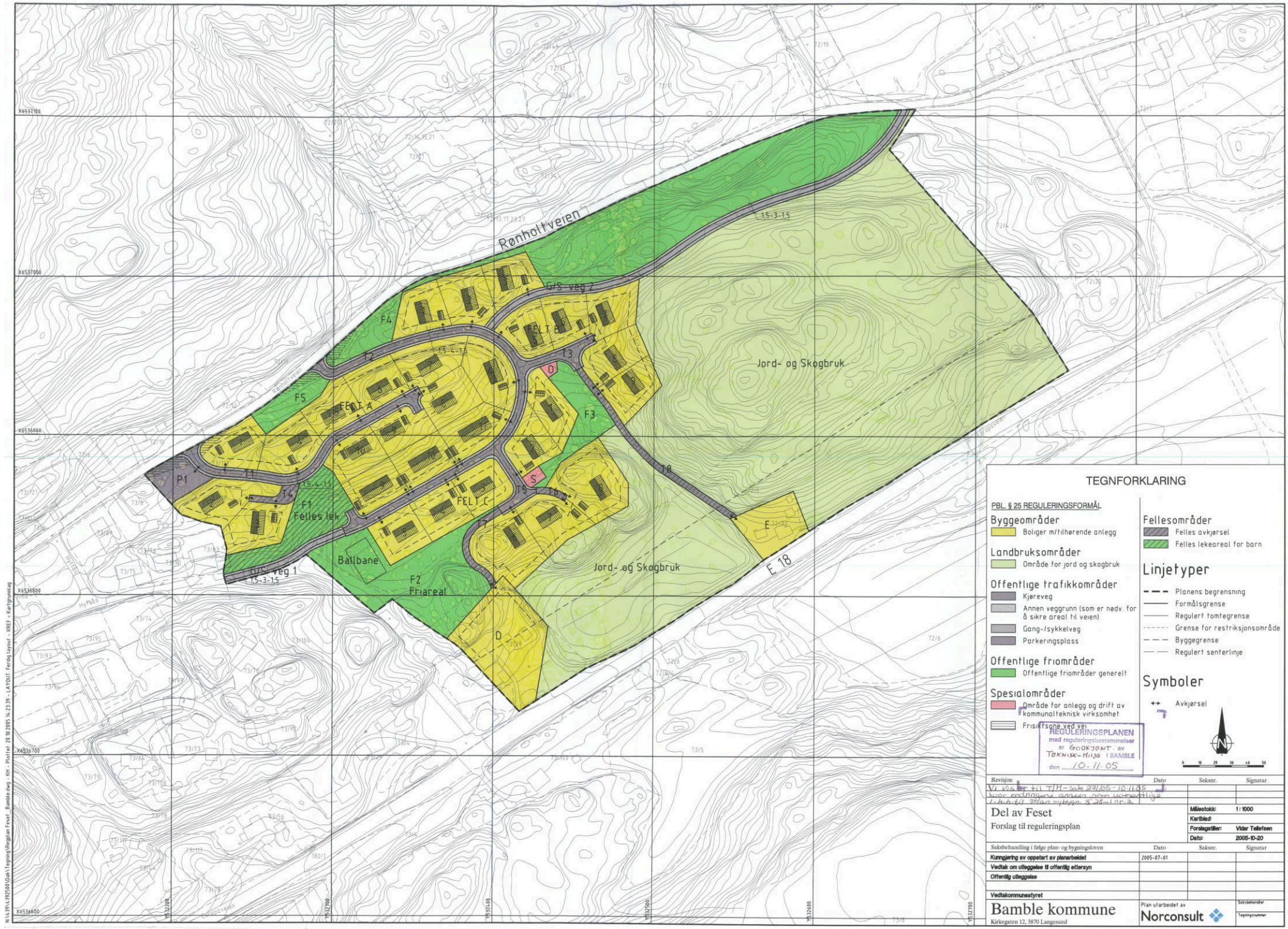
Eiendom:	Gnr: 72	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bilet 36 3967 STATHELLE			
Annen info:	del av Feset			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- RpGrense
- Boliger
- Gartneri
- Gang-/sykkelvei
- Felles avkjørsel
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Påskrift reguleringsplan
- Byggelinje
- Avkjørsel
- Frisiktsone
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Felles lekeareal
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Høydekurve
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- RpFormålGrense
- RbFormålOmråde
- Jord- og skogbruk
- Annen veigrunn
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles grøntareal



TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

Byggeområder
- Boliger m/tilhørende anlegg

Landbruksområder
- Område for jord og skogbruk

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn (som er nødv. for å sikre areal til veien)
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Offentlige friområder
- Offentlige friområder generelt

Spesialområder
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Frisiktsone ved vei

Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Linjetyper
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Grense for restriksjonsområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

Symboler
- Avkjørsel

REGULERINGSPLANEN med reguleringsbestemmelser er GODKJENT av TEKNISK-MILJØ I BAMBLE den 10-11-05

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Vi viser til TM-sak 231/05-10.11.05 hvor endringene angitt som uvesentlige i denne plan ovlgn § 28-1 nr 3			

Del av Feset

Forslag til reguleringsplan

Målestokk:	1:1000
Kartblad	
Forslagstiller:	Vidar Tellefsen
Dato:	2005-10-20

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2005-07-01		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn			
Offentlig utleggelse			
Vedtakkommunestyret			

Bamble kommune
Kirkegaten 12, 3870 Langesund

Plan utarbeidet av
Norconsult

Saksbehandler

Tegningsnummer

N:\A3PLA3925001\Dak\Tegning\Regplan Feset_Bamble.dwg - KH - Plottet: 20.10.2005 14:23:39 - LAYOUT: Forslag layout - XREF: - Kartgrunnlag

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER
"DEL AV FESET", TIDLIGERE EGENGODKJENT 31.01.89.

§ **1.** Det regulerte område er på planen, M=1:1000, vist med reguleringsgrense. (tykk striplet linje).

§ **2.** Området reguleres til følgende formål

Boliger	Felt A - C Eks. boliger - D og E
Jord - skogbruk	
Friområde	F2 - F5
Trafikkformål	Kjøreveg Gang - sykkelveg (G/S-veg 1 og 2) Parkeringer Fellesadkomster Bankett, grøft etc.
Felles lek	F1
Kommunaltekniske anlegg	Pumpestasjon (S) Trafo-kiosk (0)

REGULERINGSPLANEN
med reguleringsbestemmelser
er GODKJENT i av
Teknisk og Miljø i BAMBLE
den 20.06.07

Revidert i T/M 23.8.07 Sak 226/07

§ **3.** Boligområde Felt A - E

a) Det tillates oppført frittliggende bolighus i 1. etasje med tilhørende garasjer.
Der terrenget etter Bygnigsrådets skjønn ligger til rette for det kan det innreies underetasje.

b) Bebyggelsen skal plasseres som vist i reguleringsplan med møneretning i husets lengderetning. Mindre endringer, så som 90°s dreining av boliger tillates av Bygningsrådet der det etter rådets skjønn ligger til rette for det.

c) Boligenes grunnflate inklusiv garasje skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

d) Takvinkel skal være min. 22° max 38°.

e) Frittliggende garasje skal ha samme takform og materialvalg som boliger og med max. bebygd areal.(BYA) inntil 50m2
Garasje tillates kun oppført i 1.etg.(målt uavhengig av hanebjelke). Det tillates ikke ark på garasjer.

f) Ved byggesøknad om bolig, skal garasjeplassering vises på situasjonsplanen, selv om garasjer ikke skal oppføres samtidig. I tillegg skal det være plass til 1 ekstra oppstillingsplass for bil på tomta.

g) **På tomtene 9 - 11 i felt C tillates oppført tomannsboliger.**

§ **4.** Jord - skogbruk

Områdene skal nyttes til tradisjonell jord- og skogbruksdrift.

§ **5.** Friområder F2 - F5

Friområdene skal benyttes til lek, sport og framføring av turveger.
Innenfor området tillates det oppført bygg og konstruksjoner som har direkte tilknytning til bruken.
Innenfor F2 tillates anlagt ballbane. Ballbane skal være opparbeidet før boliger kan tas i bruk.
Inngrep i vegetasjon eller terreng i friområdene må ikke skje uten samtykke fra teknisk etat og herredskogsmesteren.

§ 6. Trafikkområder

a) I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveg, gang- sykkelveger, fellesveger og parkeringsplasser.

b) Parkering P1 kan nyttes til oppstillingsplass for større biler, campingvogner og lignende.

c) Bolig B3 gis adkomst fra G/S-veg 2.
Fellesveg T4 skal benyttes av boligene A2 og 3.
Fellesveg T6 skal benyttes av boligene C7 og 8.
Fellesveg T7 skal benyttes av bolig D.
Fellesveg T8 skal benyttes av B8 og 9 og E.

§ 7. Felles lek (F1)

Området skal nyttes til sport og lek.
Konstruksjoner kan oppføres i området som har direkte tilknytning til arealets bruk.
Lekeplass skal være opparbeidet og utrustet etter kommunal minimumsstandard før boliger kan tas i bruk.

§ 8. Kommunaltekniske anlegg

Det tillates oppført pumpestasjon innenfor området S.

§ 9. Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal påse at bygninger i samme gruppe får en tihetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialer og farger.
H.h.t Plan og bygningslovens §70 nr.1 kan gesimshøyde ikke overstige 8m og mønehøyde ikke oversige 9m.

§ 10. Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka dukker opp automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og regionale kulturvernmyndigheter varsles. Dette i samsvar med §8, annet ledd i kulturminneloven av 9. juni 1978.

§ 11. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsen kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammer av bygningsloven og bygningsvedtekenten for Bamble kommune.

§ 12 Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

Endringene av reguleringsbestemmelsen §3e og 9a ansees som uvesentlige, jmfr.Plan og bygningslovens §28-1„nr.2 og nye dat.20.06.07, samtidig som tidligere reguleringsbestemmelser dat. 10.11.05 oppheves.

REGULERINGSBESTEMMELSER «DEL AV FESET»

PLAN ID 172
Godkjente reguleringsbestemmelser datert 20.6.2007 i h.h.t sak 226/07 den 23.8.2007.

Revisjoner: Revidert i tråd med T/U sak 76/16 den 24.8.2016(mindre justering/endring av bestemmelsen)
Revisjoner: Revidert i tråd med T/U sak 88/16 den 19.10.2016.(mindre justering/endring av bestemmelsen)

§ **1.** Det regulerte område er på planen, M=1:1000, vist med reguleringsgrense. (tykk striplet linje).

§ **2.** Området reguleres til følgende formål

Boliger	Felt A – C, F Eks. boliger - D og E
Jord - skogbruk	
Friområde	F2 - F5
Trafikkformål	Kjøreveg Gang - sykkelveg (G/S-veg 1 og 2) Parkeringer Fellesadkomster Bankett, grøft etc.
Felles lek	F1
Kommunaltekniske anlegg	Pumpestasjon (S) Trafo-kiosk (0)

§ **3.** Boligområde Felt A - E

a) Det tillates oppført frittliggende bolighus i 1. etasje med tilhørende garasjer.
Der terrenget etter Bygnigsrådets skjønn ligger til rette for det kan det innreies underetasje.

b) Bebyggelsen skal plasseres som vist i reguleringsplan med møneretning i husets lengde-retning. Mindre endringer, så som 90°s dreining av boliger tillates av Bygningsrådet der det etter rådets skjønn ligger til rette for det.

c) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal. For 2-manns boliger skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 40% av tomtes nettoareal.

d) Takvinkel skal være min.22grader maks 40grader..

e) Frittliggende garasje skal ha samme takform og materialvalg som boliger og med max. bebygd areal.(BYA) inntil 50m2.
Garasje tillates kun oppført i 1.etg. (målt uavhengig av hanebjelke). Det tillates ikke ark på garasjer.

f) Ved byggesøknad om bolig, skal garasjeplassering vises på situasjonsplanen, selv om garasjer ikke skal oppføres samtidig. I tillegg skal det være plass til 1 ekstra oppstillingsplass for bil på tomta.

g) På tomtene 9 - 11 i felt C tillates oppført tomannsboliger.

Boligområde Felt F (tidligere felt C tomtene 3-5)

h) Det tillates oppført inntil 7 stk. bolighus i 2 etasjer med tilhørende garasjer.

i) Bebyggelsen skal plasseres som vist på bebyggelsesplanen. All bebyggelse skal ha pulttak med takvinkel min.5grader max 10.grader. Takets helling er vist på bebyggelsesplanen.

j) Samlet bebyggelse skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

k) Garasjer tillates kun oppført i 1.etasje.

l)Gesimshøyder og mønehøyder:

Felt A:

For boliger uten underetasje skal gesimshøyde være maks 4.0m. Mønehøyde målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal være maks 8m.

For bolig med underetasje skal gesimshøyde være maks 6.5m. Mønehøyde, målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen skal være maks 8m.

Felt B – E:

For bolig uten underetasje skal gesimshøyde være maks 4.0. Mønehøyde målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivnå rundt bygningen, skal være maks 9m.

For bolig med underetasje skal gesimshøyde være maks 6.5m. Mønehøyde, målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen skal være maks 9m.

§ 4. Jord - skogbruk

Områdene skal nyttes til tradisjonell jord- og skogbruksdrift.

§ 5. Friområder F2 - F5

Friområdene skal benyttes til lek, sport og framføring av turveger.
Innenfor området tillates det oppført bygg og konstruksjoner som har direkte tilknytning til bruken.
Innenfor F2 tillates anlagt ballbane. Ballbane skal være opparbeidet før boliger kan tas i bruk.
Inngrep i vegetasjon eller terreng i friområdene må ikke skje uten samtykke fra teknisk etat og herredskogsmesteren.

§ 6. Trafikkområder

a) I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveg, gang- sykkelveger, fellesveger og parkeringsplasser.

b) Parkering P1 kan nyttes til oppstillingsplass for større biler, campingvogner og lignende.

c) Bolig B3 gis adkomst fra G/S-veg 2.
Fellesveg T4 skal benyttes av boligene A2 og 3.
Fellesveg T6 skal benyttes av boligene C7 og 8.
Fellesveg T7 skal benyttes av bolig D.
Fellesveg T8 skal benyttes av B8 og 9 og E.

§ 7. Felles lek (F1)

Området skal nyttes til sport og lek.
Konstruksjoner kan oppføres i området som har direkte tilknytning til arealets bruk.

Lekeplass skal være opparbeidet og utrustet etter kommunal minimumsstandard før boliger kan tas i bruk.

§ 8. Kommunaltekniske anlegg

Det tillates oppført pumpestasjon innenfor området S.

§ 9. Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal påse at bygninger i samme gruppe får en tihetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialer og farger.
H.h.t Plan og bygningslovens §70 nr.1 kan gesimshøyde ikke overstige 8m og mønehøyde ikke oversige 9m.

§ 10. Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka dukker opp automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og regionale kulturvernmyndigheter varsles. Dette i samsvar med §8, annet ledd i kulturminneloven av 9. juni 1978.

§ 11. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsen kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammer av bygningsloven og bygningsvedtekenten for Bamble kommune.

§ 12 Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

- *Endringene av reguleringsbestemmelsen §3e og 9a ansees som uvesentlige, jmfr.Plan og bygningslovens §28-1,,nr.2 og nye dat.20.06.07, samtidig som tidligere reguleringsbestemmelser dat. 10.11.05 oppheves.*

- *Bestemmelsene er endret i tråd med Teknisk utvalg i sak 76/16 den 24.8.2016 (endring av tidligere Felt C tomtene 3-5) Boligområde er nå Felt F og forholder seg til §3h – k.*

- *Bestemmelsene er revidert i tråd med vedtak i Teknisk utvalg i sak 88/16 den 19.10.2016 som forholder seg til justeringen i forhold til Skriv datert 26.9.2016 fra Tellefsen i forhold til gesims/mønehøyde, BYA, nedre og øvre takvinkel se §3c,d,i)*

<u>Øvrige tidligere bestemmelser som er opphevd:</u>
Tidligere bestemmelser datert 31.1.1989 er opphevd.
Tidligere bestemmelser datert 10.11.2005 er opphevd.

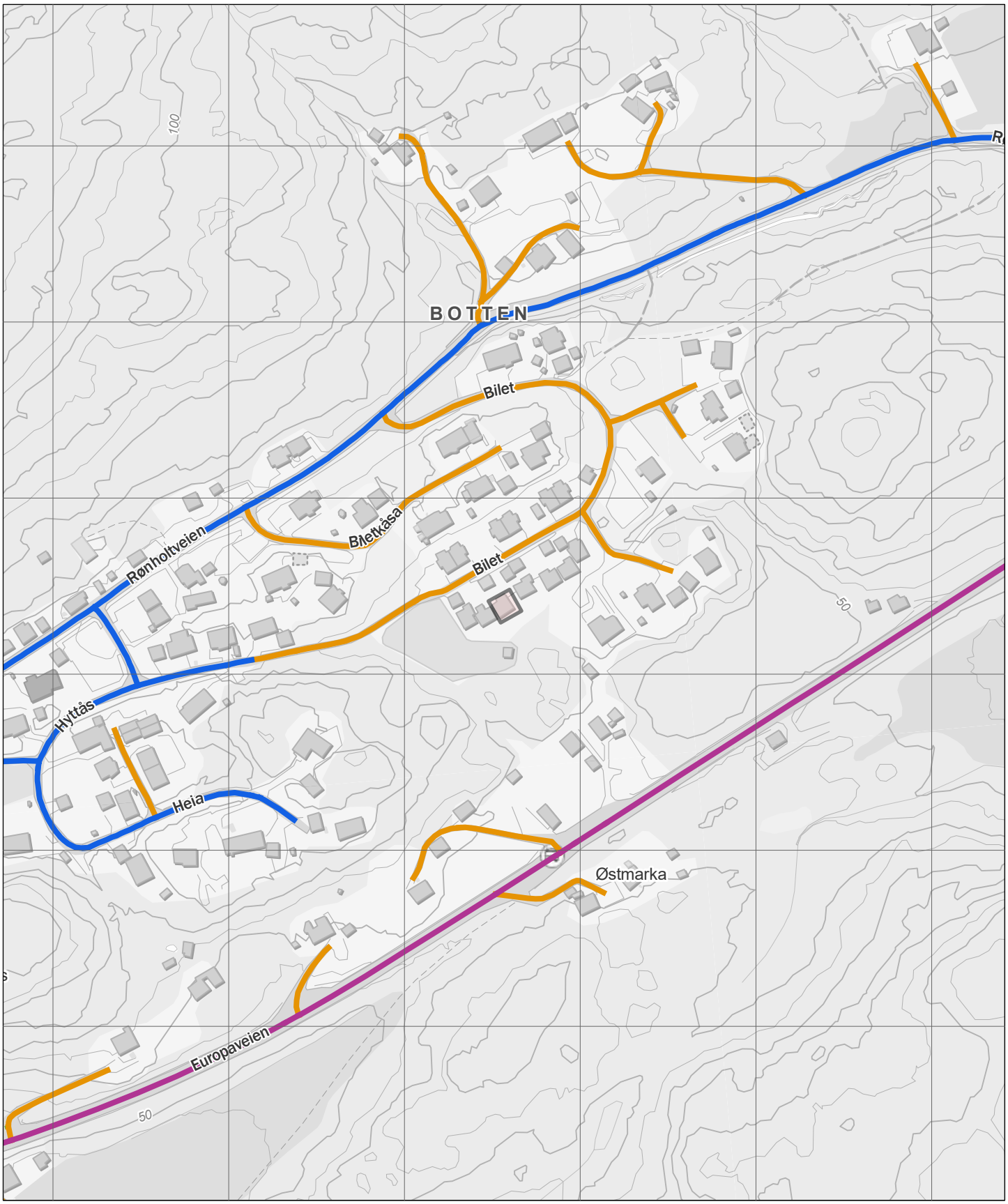
Revidert 28.10.2016 i tråd med Tekniske utvalgs sak 88/16 den 19.10.2016.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bamble
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 72/85/0/0
Adresse: Bilet 36, 3967 STATHELLE

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22/01/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

Bilet 36

SKOLER

Rønholt skole (1-7 kl.) 65 elever, 6 klasser	10 min 1 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	16 min 14.6 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	16 min 14.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	18 min 19.1 km

SPORT

Rønholthallen - flerbrukshall	14 min
Rønholt	14 min
MOVA Stathelle	16 min
MOVA Langesund	19 min

VARER/TJENESTER

ALTI Brotorvet	15 min
ALTI Kragerø	20 min
Boots apotek Brotorvet	15 min
Apotek 1 Brotorvet	15 min
Stathelle Vinmonopol	15 min
Kragerø Vinmonopol	27 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Feset bedehus Linje 459	9 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min
Kristiansand Kjevik	1 t 46 min

BARNEHAGER

Rønholt barnehage (0-5 år) 37 barn	10 min 1 km

DAGLIGVARE

Spar Sjøbua Valle	8 min
Joker Trosby	11 min

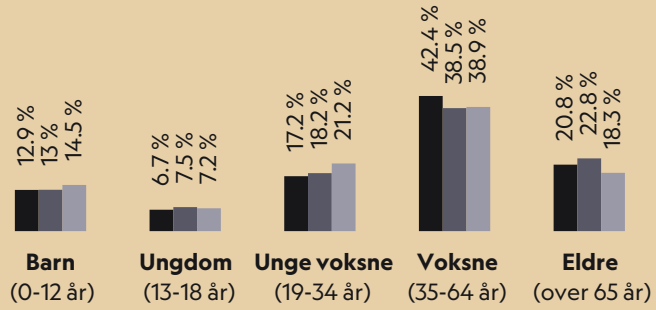
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

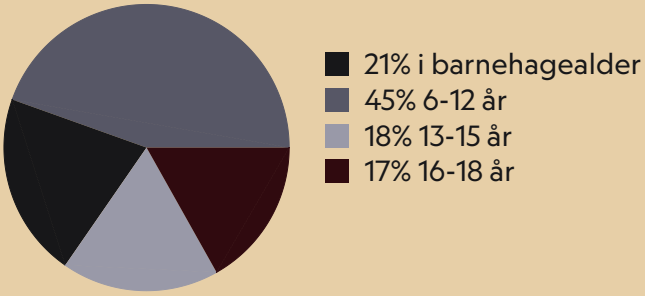
Spar Sjøbua Valle	8 min
Joker Trosby	11 min

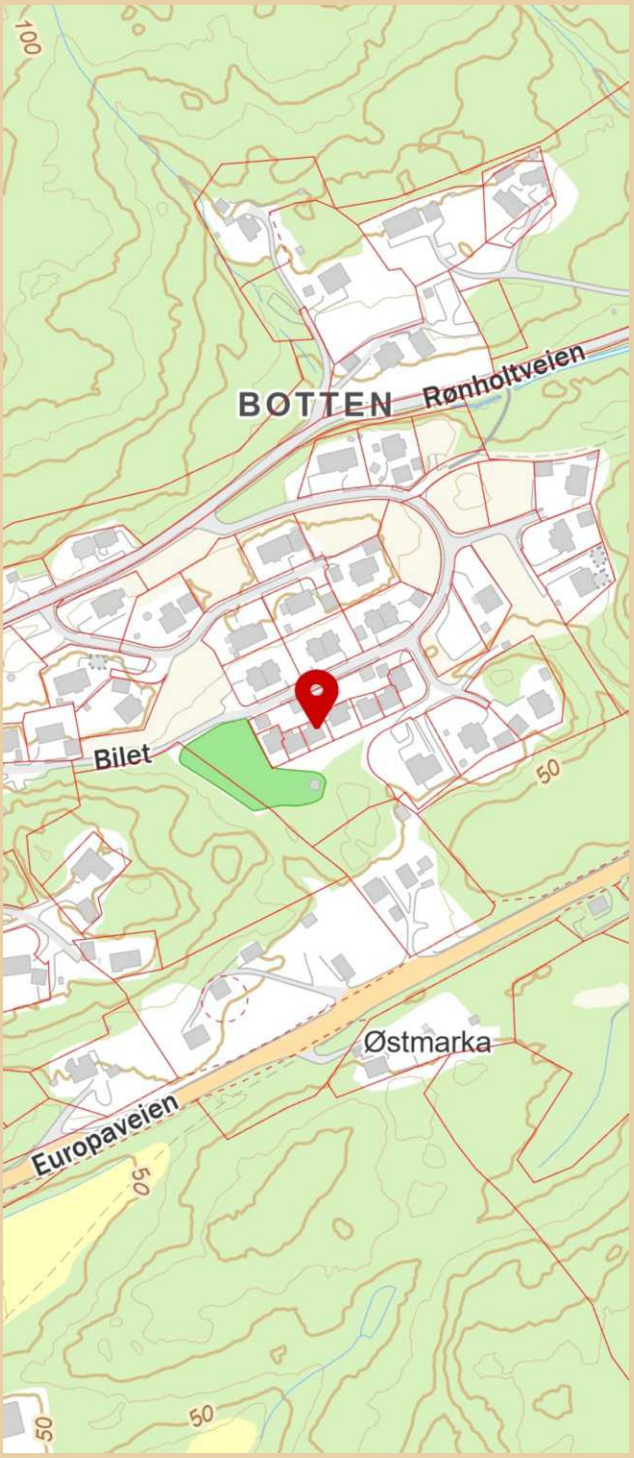
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rønholt	581	352
Kommune: Bamble	14 056	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bilet 36, 3967 Bamble Sommerrute
Gnr. 72, Bnr. 85, Bamble kommune.

Oppdragsnummer:
103260016

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Fredrik Rønning Svele

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 901 55 080

E-post: fredrik.ronning.svele@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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