



Velkommen til

Pekestokken 6
3961 Stathelle

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Pekestokken 6
3961 Stathelle

Innholdsrik og velholdt enebolig over tre plan | Eiet tomt på ca. 1 mål | Gode uteplasser | Dobbelgarasje m/elbillader

Velkommen til Pekestokken 6 - Solid og velholdt familiebolig over tre plan med pent opparbeidet tomt, gode uteplasser og frittstående dobbelgarasje!

Eiendommen ligger i et rolig, etablert og barnevennlig boligområde ved Sundby. Her bor du sentralt mellom Stathelle og Langesund, med kort vei til det meste og nærhet til flotte turområder. Hovedetasjen har en lys stue og spisestue, velholdt kjøkken og utgang til både terrasse og veranda. Underetasje med bad, vaskerom og tre soverom, samt innredet loftetasje med loftstue, tekjøkken, bad og soverom.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 000 000
Omkostninger*	kr	101 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090
BRA/BRA-I		220/210 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 015 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1987
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Reidun Dahl
Eiendomsmegler

950 21 902
reidun.dahl@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 000 000**
Omkostninger*	kr	**101 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 101 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr. 100 000,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr. 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr. 545,-
Sum omkostninger: kr. 101 090,-

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg).

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr. 23 681,- pr. år for 2026.
Kommunale avgifter for eiendommen dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløp, samt feie/tilsynsavgift og vannmåler. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 28, bnr. 29 i Bamble kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:
BRA-i: 210 m2
BRA-e: 10 m2
BRA total: 220 m2

Hovedetasje
BRA-i: 84 m2.
TBA: 43 m2.

Loftetasje
BRA-i: 48 m2.
TBA: 9 m2.

Underetasje
BRA-i: 78 m2.
BRA-e: 10 m2.

Ikke målbare arealer:
Loftetasjen har 22 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige

boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående dobbelgarasje samt på gruset gårdsplass foran denne. Garasjen har to leddporter med fjernstyrt portåpner, og det er etablert elbillader.

Tomt
Tomteareal er 1 015 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Eiendommen ligger i skrånende terreng og er pent opparbeidet med plenarealer, hekk og diverse beplantning. Uteområdet er videre opparbeidet med forstøtningsmurer i naturstein og betong, terrengtrapper i naturstein, stein-/skiferlagte gangstier samt gruset innkjørsel og gårdsplass.

Deler av øvre hekk mot nord er plantet utenfor tomtegrensen. Dette er tidligere avklart med tidligere eiere av eiendommene. Selger har ikke mottatt noen henvendelser eller pålegg fra eier av naboeiendommen eller fra offentlige myndigheter. Kjøper må likevel påregne at det kan komme krav eller pålegg om fjerning, tilbakestillelse e.l. og overtar alt ansvar og risiko for dette. Se vedlagte kart.

Av eiendomskart med grenser ser det ut til at garasjen står helt inntil, og muligens delvis over tomtegrensen mot Pekestokken. Det er imidlertid utstedt ferdigattest for bolig og garasje samlet i 2004. Tomtegrenser er markert som middels nøyaktig i kommunens kartgrunnlag (12-31 cm). Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Byggeår
Ca. 1987

Innhold
Enebolig over tre etasjer som består av følgende rom:

Hovedetasje (BRA-i):
- Entré
- Hall m/trapp
- Stue/spisestue
- Kjøkken
- Toalettrom

Loftetasje (BRA-i):
- Loftstue
- Kjøkken
- Bad
- Soverom
- Bod/garderobe

Underetasje (BRA-i):
- Hall m/trapp
- Bad
- Vaskerom
- Tre soverom
- To boder

Underetasje (BRA-e):
- Bod

Bod med utvendig adkomst (BRA-e) i underetasjen er etablert under terrasse og målt til 10 m². Byggeår er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon for tilbygg av bod. Samlet terrasse- og balkongareal (TBA) er oppmålt til 52 m², fordelt med 43 m² i hovedetasjen og 9 m² i loftetasjen.

På eiendommen er det også oppført en frittstående dobbelgarasje i 1990. Garasjen har to leddporter med fjernstyrt portåpner samt to vinduer på langsiden mot vest. Det er etablert elbillader og over garasjeplassene finnes en hems. Garasjen er ikke oppmålt av bygningssakkyndige.

Standard
Frittliggende enebolig oppført i 1987 som strekker seg over tre plan. Boligen har en innholdsrik planløsning med romslige oppholdsrom i hovedetasjen, innredet loftsetasje med tekjøkken, bad og stue/soverom, samt en underetasje med tre soverom, bad og vaskerom. Fra oppholdsrommene er det direkte utgang til solrike uteplasser, inkludert sydvendt terrasse og østvendt veranda i hovedetasje, samt inntrukket balkong i loftsetasjen. På tomten står også en romslig dobbelgarasje med elbil-lader og lagringshems.

Entré:
Boligen har en entré med flislagt gulv i hovedetasjen. Ytterdør med kodelås fra 2020. Rommet har god plass til yttertøy og sko, og leder videre inn til hall med trappeløp i treverk. Doble glassdører fører videre inn i stuen.

Stue:
Lys vinkelstue i hovedetasjen med 3-stavs merbau-parkett på gulv, og flere store vindusflater samt karnappvindu som slipper inn rikelig med dagslys. Romløsningen skaper fine soner for møblering, med god plass til både sofagruppe, spisegruppe og øvrige stuemøbler. Rommet har en rentbrennende peisovn type Jøtul, opplyst å være montert av Bo-Service i 2020. Pipe i lettklinkerblokker. Fra stuen fører en heve-/skyvedør i treverk ut til en romslig, sydvendt terrasse etablert over utvendig bod i underetasjen.

I åpen løsning med stuen ligger den opprinnelige spisestuen, som i dag er innredet med

sofagruppe. Rommet har 3-stavs merbau-parkett og flere vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Det er praktisk tilknytning til kjøkkenet via en skyvedør, og utgang via verandadør til en østvendt veranda.

Kjøkken:
Lyst kjøkken i hovedetasjen med 3-stavs marbau-parkett og velholdt kjøkkeninnredning. Innredningen har hovedsakelig profilerte fronter, samt noen åpne hyller og et overskap med vitrinefronter. Flis på vegg over laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag i rustfritt stål. Kjøkkenet har også opplegg for oppvaskmaskin, og det er avsatt plass til frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er godt med skap- og benkeplass samt plass til en hyggelig spiseplass ved vinduet.

Veranda og terrasse:
Fra stue og spisestue er det utgang til generøse uteområder i hovedetasjen. Mot øst ligger en hyggelig veranda der understøtting med stolper og limtredrager ble fornyet i 2024. Mot syr strekker det seg terrasser og plattinger på terreng foran stuen, understøttet av mur og bjelker, med god plass til utemøbler og grill.

Bad:
Boligen har to bad. Badet i underetasjen er lyst og flislagt, oppgradert i 2005. Rommet har gulvvarme, dusjkabinett og veggmontert toalett med innebygget sisterne. Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant, samt speil, sideskap og overlys. Det er installert mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Badet i loftetasjen er flislagt, etablert under innredning i perioden 1998-1999. Rommet har gulvvarme, gulvmontert toalett og dusjvegger/hjørne, samt opplegg for vaskemaskin. Servantskap med benkeplate og nedfelt servant, samt speil og overlys. Skap i knevegg og naturlig ventilasjon. Skråtak med takvindu. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Eget toalettrom i hovedetasjen med flislagt gulv, tapetserte vegger og mekanisk avtrekksvifte. Rommet er utstyrt med en enkel håndvask og et frittstående toalett skiftet i 2020.

Vaskerom:
Vaskerom i underetasjen med vinylbelegg med gulvvarme på gulvet og malte plater på veggene. Rommet er utstyrt med vaskekum, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekksvifte. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2018.

Tre soverom:
Underetasjen rommer tre soverom med formpressede innerdører. Hovedsoverommet har laminatgulv og god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de to øvrige soverommene har 3-stavs eikeparkett på gulv.

Loftstue:
I loftetasjen er det etablert en romslig loftstue med 3-stavs eikeparkett og store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Rommet har skråtak og fin plass til stuemøbler, samt verandadør med utgang til en inntrukket balkong mot syd.

Tekjøkken:
Tekjøkkenet i loftsetasjen har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har komyrstikk, oppvaskkum av stål og opplegg for oppvaskmaskin. Rommet har 3-stavs eikeparkett og trepanel i taket.

Garasje og boder:
Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje oppført i 1990 med to leddporter, fjernstyrt portåpner, elbillader og en romslig hems over biloppstillingsplassene. I tillegg finnes det to

innvendige boder i kjelleren, kott og bod/garderobe på loftet, samt en utvendig bod under terrasse mot syd.

Overflater:
Gulv: 3-stavs merbau-parkett i stue og kjøkken i 1. etasje, samt flis i gang og entré. 3-stavs eikeparkett på loft samt på to soverom i kjeller. Laminat på hovedsoverom i kjeller og flis med gulvvarme i gang/trappehall i kjeller. Betonggulv i to boder i kjeller. Flislagt gulv på bad i loft og kjeller samt toalettrom i 1. etasje. Vinylbelegg med gulvvarme på vaskerom i kjeller.
Vegger: Tapet og malt strie i 1. etasje. Tapet på soverommene og gang i kjeller, samt trepanel på vegg i bod. Tapet og/eller malte flater i 2. etasje/loft. Flislagte vegger på bad i loft og kjeller. Malte plater med overmalt tapet på vaskerom. Tapet på toalettrom i 1. etasje. Innvendige utforede vegger på grunnmur i bod, bad og vaskerom samt murvegg i bod under terreng mot vest.
Himling: Himlingsplater (takess) i 1. etasje, på soverom og vaskerom i kjeller samt på toalettrom. Trepanel i himling i 2. etasje/loft, på bad i kjeller og loft, samt i boder i kjeller.

Lagring:
Eiendommen har flere innvendige og utvendige lagringsmuligheter: To boder i kjelleren med betonggulv og trepanel, en bod samt kott på begge sider bak kneveggene på loftet. Under veranda/terrasse mot sørøst er det etablert en utvendig bod på ca. 10 m² oppført med murte Leca-vegger, tett tak og grus/singel på gulv. I tillegg er det en frittstående dobbelgarasje oppført i 1990 med elbillader og hems over garasjeplassene med tilkomst via åpning i himling og gavlveggsluke.

Tilstandsrapport:
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsgrad 3 (TG 3) - Store eller alvorlige avvik:
Våtrom:
- Loftetasje - Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet innover mot avsatt plass for vaskemaskin og mot yttervegg i dette området. Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk. På grunn av flis oppkant rundt dusjnisje samt konstruksjon med kant nede på dusjdører, kan ikke lekkasjevann utenfor dusjsone ledes til sluket.

- Loftetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig:
- Taktekking | Det er påvist mose og taket har behov for renhold. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertaket og takstein er fra byggeår.

- Takkonstruksjon/Loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Kjeller - Ytterdører | Det er påvist at døren er vanskelig å åpne og lukke, døren subber mot dørstokk.

- Verandadører | Verandadør mot veranda øst har skader i treverk i nedre del.

- Skyvedør til terrassen | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Innvending:
- Hovedetasje - Overflater gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. I denne sammenheng er dette hovedsakelig på grunn av fargeforskjellene på gulvet.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg i bod, men ikke påvist fuktskader i dette området.

- Skyvedør til kjøkken | Skyvedør til kjøkken går ut av nedre føringsspor. Dette medfører at den blir noe vanskelig å lukke.

Våtrom:
- Loftetasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Loftetasje - Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- Underetasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Underetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Underetasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift, tilkobling er idag via stikkontakt.

Tomteforhold:
- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren mot vest (parkering) og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Det er tegn på

svekket effekt på utvendig vannledning ved trykkfall eller lignende. Ved åpning av flere kraner faller trykket noe på vannet. Avløpsledninger av betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad IU (TG IU) - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
Våtrom:
- Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

HMS - Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det kan rase fra taket og at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Balkong: Rekkverket på balkongen i 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav.
- Veranda: Rekkverket på veranda mot øst i 1. etasje er for lavt i forhold til dagens krav.
- Terrasse: Rekkverket på terrassen mot sør fra stue er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper i naturstein nord og sør for boligen ned til nedre hage.
- Radon: Eier opplyser at det tidligere er foretatt radonmålinger men dokumentasjon mangler. Bygget er ikke utført med radonsperre.
- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Innvendig trapp: Det er dårlig gripemulighet på håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde ved Sundby, sentralt mellom Stathelle og Langesund. Området er barnevennlig og består i hovedsak av frittliggende eneboliger, hvorav boligen ligger fint til i blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Hverdagslogistikken er enkel med kort vei til flere barnehager, samt barneskole både på Stathelle og i Langesund. For eldre barn er det også kort vei til Bamble ungdomsskole og Bamble videregående skole, som ligger i flotte nye lokaler på Grasmyr. Ved Grasmyr finnes det også idrettshall med et godt håndballmiljø, og svømmehall som er åpen for alle.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi Grasmyr, Extra Langesund eller Spar Skjærgården, alle beliggende innenfor 5 minutter med bil fra boligen. Det er også 5 minutter med bil til Stathelle, med flere dagligvareforretninger og kjøpesenteret Alti Brotorvet med et stort utvalg av butikker og øvrige tjenester. Gode bussforbindelser i nærområdet, fra bussholdeplass langs Bambleveien.

Fra boligen er det også kort vei til Langesund sentrum, med sine koselige småbutikker og

restauranter, samt Wrightegaarden med sitt unike musikk- og konsertmiljø. Langesund er en populær destinasjon sommerstid, med sin flotte beliggenhet helt ytterst ved grensen til Ytre Oslofjord og Skagerrak. Langesund er omgitt av et vakkert kystlandskap - en utrolig flott skjærgård, med holmer og skjær.

I nærheten har man fantastiske tur- og rekreasjonsområder. Det er kort vei til populære Kyststien i Bamble, som dekker hele kyststrekningen mellom Stathelle og grensen til Kragerø i Fossing. Kyststien går i varierte omgivelser og byr på flotte naturopplevelser, fra topper med mektig utsikt og stupbratte fjell, til svale svaberg og sandstrender. I nærområdet ligger også Dammane på Sundby og Røsskleiva naturreservat.

Sommerstid anbefales Krogshavn, et idyllisk friområde som er sentralt beliggende i Langesund. Her finner du baner for ballspill, fine sandstrender, langstrakte svaberg og store gressletter. Fra Langesund er det også korte avstander med båt til populære sommersteder som Bjørkøya, Paradisbukta og Valle.

Skjærgården har flere flotte naturhavner/friområder hvor man kan nyte en fin sommerdag, og med denne eiendommen som utgangspunkt kan man aktivt benytte seg av de fordeler som området gir.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig:
Enebolig med grunnmur i lettklinkerblokker. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Taket er et saltak med ark mot øst og takkonstruksjon av A-takstoler i tre, tekket med betongtakstein.

Garasje:
Garasjen er oppført på støpt plate med ringmur i ett skift leca-blokker. En vegg er murt i leca og pusset utvendig, mens resterende yttervegger er i bindingsverk med stående kledning. Taket er et saltak med A-takstoler, tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig den 08.09.1987. Videre er det utstedt ferdigattest for bolig og garasje den 04.08.2004. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Bygningstegninger:
Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger fra Bamble kommune. Mottatte bygningstegninger av boligen er datert 18.10.1986 og stemplet foreløpig godkjent av kommunen, med merknad: «Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 30.10.1986 er oppfylt.»

For boligen er det også mottatt bygningstegninger som gjelder innredning av loftsplan med loftstue, T-kjøkken i åpen løsning, bad, soverom og garderobe. Plantegningen er datert 10.11.1986 og stemplet mottatt av kommunen den 13.07.2004.

I tillegg er det mottatt bygningstegninger for garasje, datert 25.09.1989 og stemplet foreløpig godkjent av kommunen, med merknad: «Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 10.04.1990 er oppfylt.»

Megler har ikke mottatt brevene med betingelser nevnt ovenfor, men for både boligen og garasjen er det i ettertid utstedt ferdigattest. I ferdigattesten er det presisert at loftsetasjen ikke tillates benyttet som en selvstendig boenhet.

Fasadeendringer:
Det er noe avvik mellom bygningstegningene og dagens fasade. Ved inngangspartiet er opprinnelig svalgang utvidet med terrasse og boligens vinduer har ikke sprosser i dag. Sprossene er tatt vare på, og ligger lagret i garasje. Sprossene medfølger. Det er i tillegg oppført en utvendig bod under veranda (målt til 10 m² BRA-e). Byggeår er ikke kjent.

Fasadeendringene er utført uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Fasadeendring er et tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktig. Noen mindre endringer kan imidlertid være unntatt søknadsplikt. Megler har ikke avklart om utførte fasadeendringer er unntatt søknadsplikt.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent nevnte fasadeendringer nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Hvitevarer
Selger opplyser at oppvaskmaskin og komfyr på kjøkken medfølger, samt fryseskap i kjeller og kjøle hjørnet i kjellerbod. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisk og ved.
Nyere rentbrennende peisovn fra 2020. Gulvvarme på bad i loftetasjen, samt på vaskerom og i gang/trappehall i underetasjen.

På vaskerom i underetasjen er det montert en nyere varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2018. Tilkobling er i dag via stikkontakt.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk:
I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

I ferdigattest for bolig og garasje er det presisert at loftsetasjen ikke tillates benyttet som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling i nyere tid og det er heller ikke krav til dette. Det ble foretatt en udokumentert radonmåling tilbake i ca. 2010 med godkjent resultat iflg. selgers egenerklæring, men den bekreftelsen kan ikke legges til grunn for å konstatere hvorvidt boligen i dag har et nivå som er innenfor godkjente grenser.

Bygget er ikke utført med radonsperre eller andre tiltak mot radon, og eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad ifølge NGUs radonkart. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Konsesjonsplikt

Kommunen har innført konsesjonsgrense 0, det vil si boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet som helårsbolig.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (felt A1) i henhold til gjeldende reguleringsplan 65 - Sundbylia, med ikrafttredelse 09.12.1986. Tilhørende bestemmelser inneholder retningslinjer for boligområdet, herunder felt A-D.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel - Bamble kommune, med ikrafttredelse 15.12.2022 og planID 364. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B).

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid, og supplerer reguleringsplanen på områder som ikke er regulert.

Pågående plansaker i nærområdet:
Bamble kommune har startet arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel for perioden 2027–2039, med planID 443. Kommunen vil i denne forbindelse oppheve gamle reguleringsplaner og videreføre viktige bestemmelser i ny arealdel. Eiendommer som blir påvirket vil få brev om dette.

For ytterligere informasjon om det pågående planarbeidet, se:
https://www.bamble.kommune.no/om-kommunen/planer-og-okonomi/kommuneplanens-arealdel/

Videre opplyser selger i egenerklæringen at nabo (Pekestokken 4, gbnr. 28/28) planerer for tiden et areal for mulig oppsett av garasje i løpet av noen år, dersom kommunen vil godkjenne det. Området er nord for tomtegrensen, i nedre grøntområde mot øst.

Kopi av eiendomskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 059 096 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 236 384 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.









Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Rolf Halvard Heimdal
Elisabeth Heimdal

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

4012/28/29:
01.12.1986 - Dokumentnr: 30933 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Bamble kommune
Prioritet etter statsbankene
Bamble kommune har forkjøpsrett ved salg av eiendommen til den pris en annen beviselig vil gi. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved salg til slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller ved arvefall. Forkjøpsretten viker for lån i statsbankene. Skjøtet inneholder også bestemmelser om byggeplikt innen to år samt vilkår om at ubebygd tomt ikke kan overdras til andre enn kommunen.

01.12.1986 - Dokumentnr: 30933 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kommunale og private kloakk- og vannledninger over tomten. Kjøper overtar tomten slik den er og er selv ansvarlig for bortledning av overflate- og grunnvann.

24.03.1986 - Dokumentnr: 6183 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 4012 Gnr: 28 Bnr: 8

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Elektrisk anlegg:
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye

elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Meglers vederlag og utlegg:
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr 4 000 000,-), kr. 60 000,-
Innhenting av kommunal informasjon - Bamble, kr. 4 107,-
Markedspakke standard med BlikkFang, kr. 24 200,-
Oppgjørshonorar*, kr. 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr. 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr. 2 500,-
Visningshonorar - fastpris uavhengig antall, kr. 8 000,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr. 545,-
Totalt, kr. 124 152,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Odd Forbregd Hatling den 02.11.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Reidun Dahl
Eiendomsmegler
Telefon: 950 21 902
E-post: reidun.dahl@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48
3901 PORSGRUNN
Org. nr. 958 427 700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.










































AEG























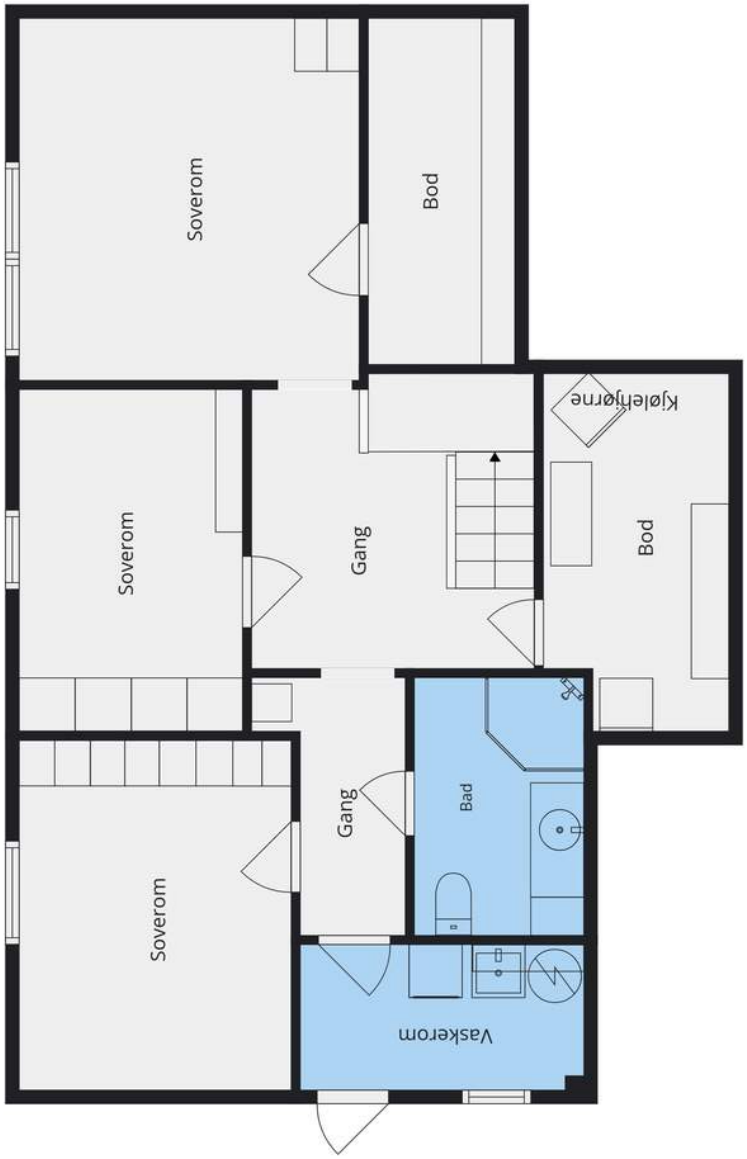




Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

INBOVI
FOTO · FILM · DRONE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.








weber

















PEKESTOKKEN 6

Nabolaget Grasmyr - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

OFFENTLIG TRANSPORT

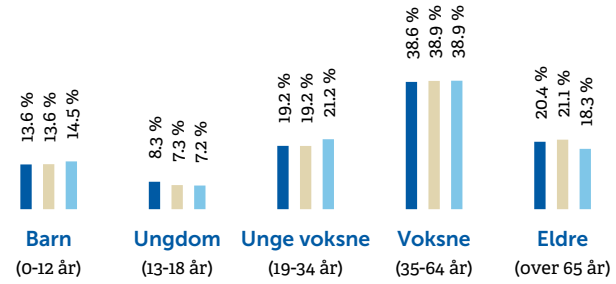
Eik Linje M1, M1N		**7 min** 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55		**25 min** 21.9 km
Sandefjord lufthavn Torp		**46 min**

SKOLER

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 382 elever, 19 klasser		**3 min** 2.2 km
Langesund barneskole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser		**4 min** 2.6 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 468 elever, 36 klasser		**17 min** 1.5 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser		**15 min** 1.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever		**6 min** 3.6 km

> «Solrikt og sentralt med fantastisk utsikt. Rolig og veletablert område»
>
> Sitat fra en lokalkjent

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 50 barn	**10 min** 0.8 km
Solstua kulturbarnehage (0-5 år) 36 barn	**10 min** 0.8 km
Sundby barnehage (1-6 år) 44 barn	**11 min** 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Grasmyr PostNord	**17 min** 1.4 km
Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**4 min** 3.2 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

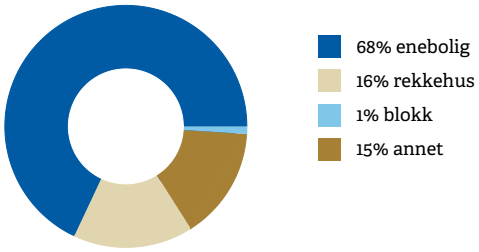
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Sundbylia balløkke Ballspill	**5 min** 0.3 km
Sundby balløkke Fotball	**13 min** 1.1 km
MOVA Stathelle	**6 min**
MOVA Langesund	**7 min**

BOLIGMASSE

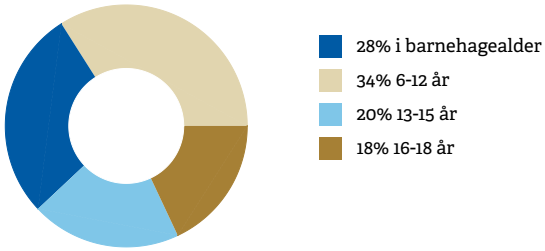


> «Supert!»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

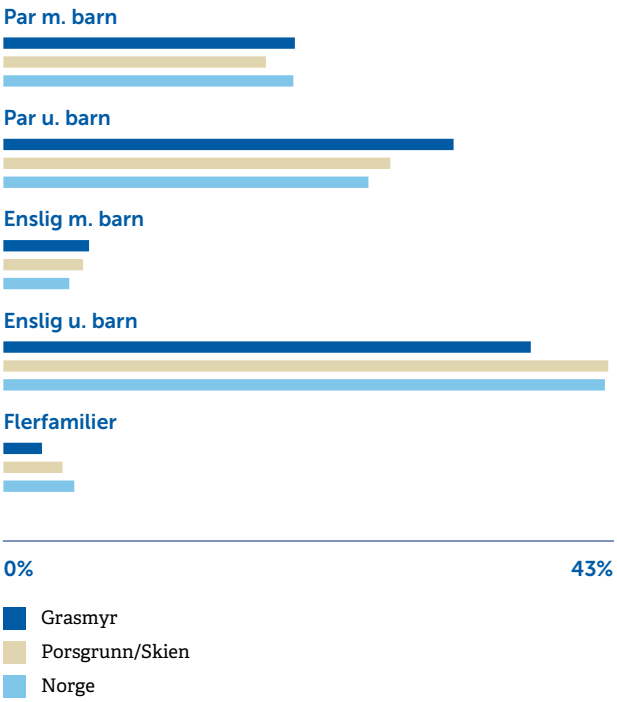
VARER/TJENESTER

ALTI Brotorvet	**6 min**
Vitusapotek Langesund	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

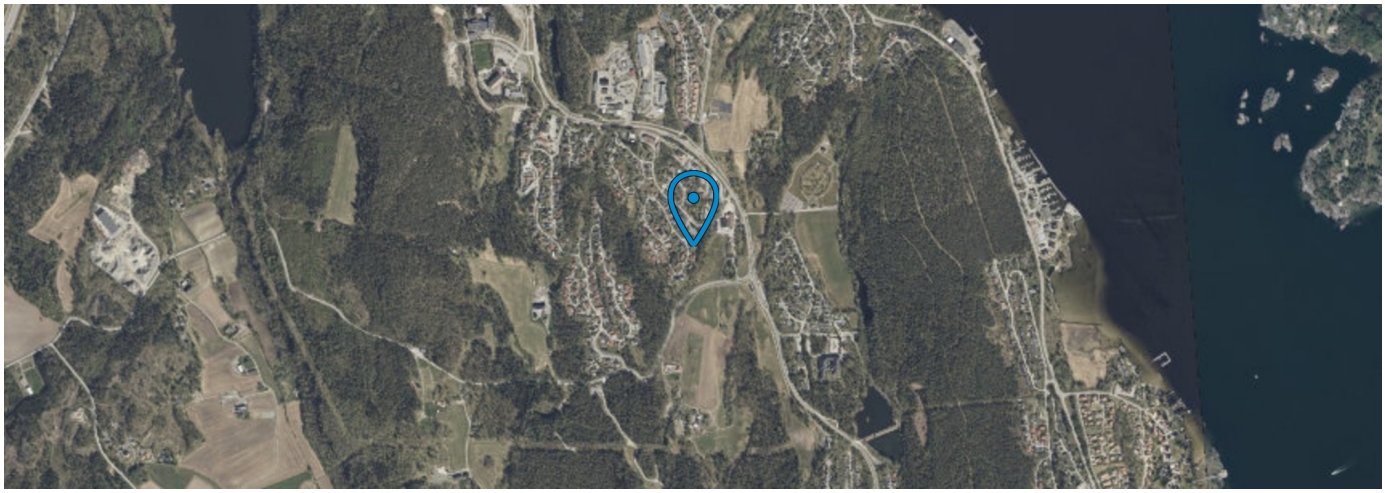


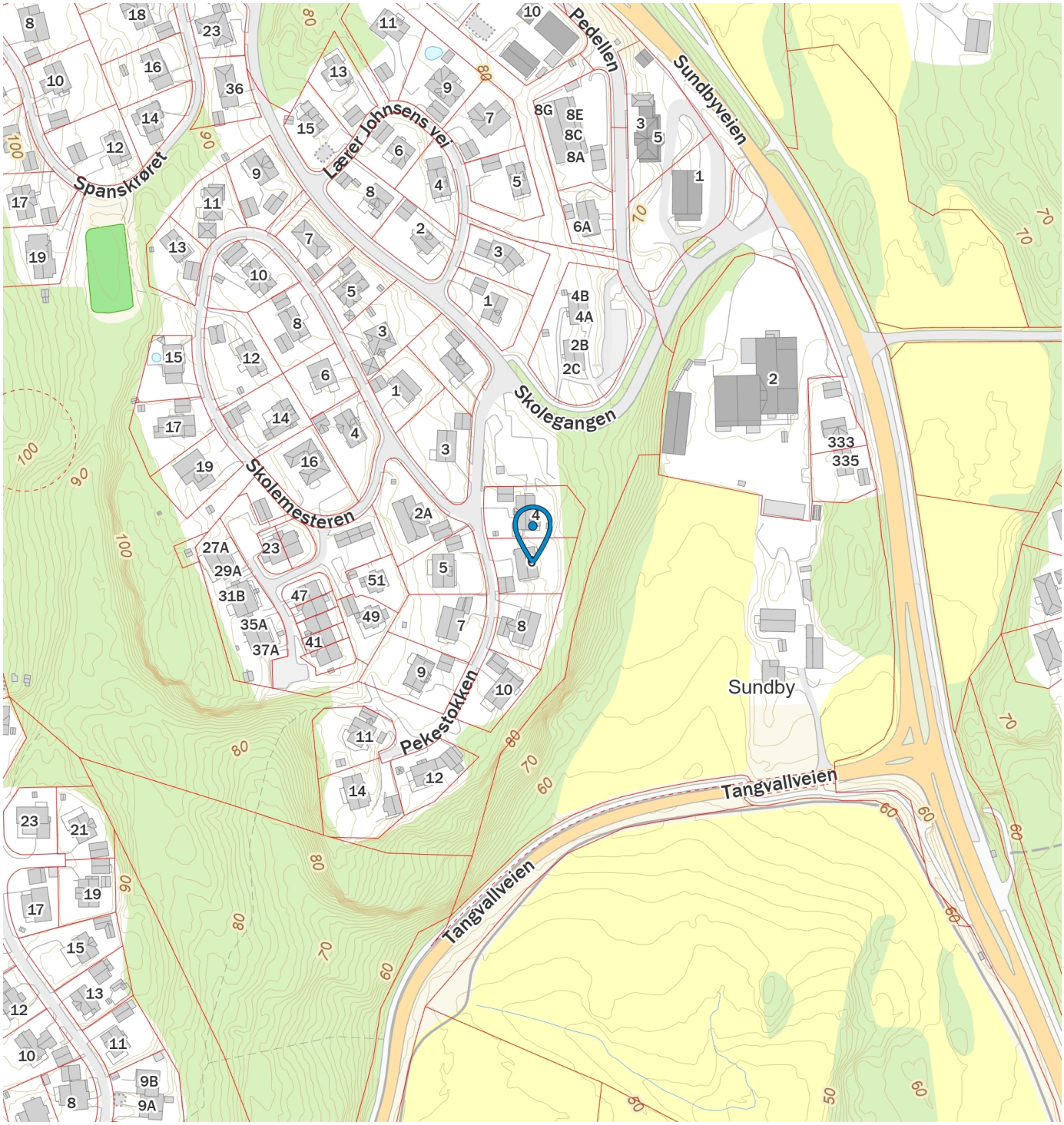
SIVILSTAND

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

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 2026





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

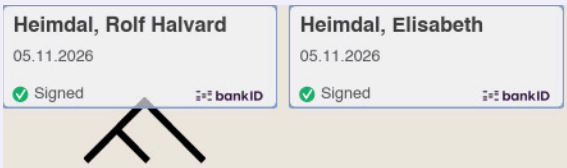
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Elisabeth Heimdal

Rolf Halvard Heimdal

Boligen

Pekestokken 6
3961 Stathelle

4012-28/29/0/0

- Boligen ble kjøpt 2004
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Langesund Rørlegger m.fl.

Beskrivelse av arbeidet: Langesund Rørlegger hadde prosjektansvar for totalrenovering av bad kjeller 2005, og gjorde rørleggerarbeidet inkl. våtromsarbeid. Kjeldal elektro hadde elektroarbeidet. 2004 monterte Langesund Rørlegger oppvaskmaskin kjøkken. 2009 monterte VVS Grenland ny varmvannsbereder og monterte vannmåler. Elektroarbeidet ved Kjeldal elektro. Bereder ble byttet i 2018 som garantisak. 2020 ble klosett i første etasje byttet av Langesund Rørlegger.

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

• **Ja**

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

Sluk ble ikke byttet og nye gulvfliser ble lagt på de gamle. Veggene ble bygget opp på nytt med smøremembran under veggfliser.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ca 2008 ble det vanninntrengning fra gradrenner (tak mot øst). Litt vann rant ned i stuen ved karnapp.

Mindre råteområder rundt stuevindu nord og ved karnapp i stuen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Husker ikke hvilke firmaer

Beskrivelse av arbeidet: Fuktskaden ble håndtert av forsikringsselskap (If) som skaffet håndverkere. Blikkenslager laget nye gradrenner for vår regning. Siden har dette ikke vært noe problem.

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

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Hegna Blikk

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet takrenner på bolig ca 2010.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Hegna Blikk

   Beskrivelse av arbeidet: Monterte ny luftepipe til kloakk og ny takstige i 2024

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier med beslag bolig mot nord og sør. Skiftet ut kledningsdeler med mindre råteskader stuevindu nord og ved karnapp.

---

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

- **Ja**

Flere vinduer har punktert i vår eiertid. Minst 8 vindusglass er byttet av fagfolk.

Vindu i verandadør loftsetasje er punktert pr. dato.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Stathelle Glass-service

Beskrivelse av arbeidet: Fra 2004 til 2025 er minst 8 punkterte vinduer byttet av glassfirmaer. Først Allan Simonsen, deretter Stathelle Glass-service og siste år Jan E Olsen - Kjøkken & Glass. Det er pr dato bestilt utskifting av vindu i verandadør loftetasje.

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Recover

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet pilarer og limtredrager under veranda mot øst.

---

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

- **Ja**

Litt sprekker i murpuss på Lecavegg, garasje mot vest. Bevegelse i grunnen som sesongsvinginger.

Dessuten små sprekker i støttemur under veranda bolig mot sør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det blir litt fuktighet i bod kjeller mot sør, ved store nedbørsmengder. Dette holdes i sjakk med Torrbollen og lignende produkter.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Møll for tre år siden i kleskott loftsetasje.

Grevling har kommet noen ganger vår/høst og lager merker i plenen på leting etter mark ol.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Møllfeller løste problemet.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Dersom grevling lager merker i plenen reparerer jeg plenen selv.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Langesund Rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Takopphengt kloakledning i kjellerbod begynte å svette i skjøtepakninger, ca 2024. Rørlegger byttet pakninger og satte inn ny rørdel.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ventilator for komfyr kjøkken måtte byttes - ca 2010

Vifte bad kjeller bråker av og til litt ekstra ved oppstart.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ventilator selv. Elektrisk kopling var ordinær stikkontakt og støpsel.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Ca 2012 byttet jeg selv avtrekksvifte bad kjeller. Satte inn maken vifte som den gamle, med samme koplingsskjema.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

   Firmanavn: Bo-service

   Beskrivelse av arbeidet: Gammel peis ble revet og ny rentbrennende vedovn ble montert.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Kjeldal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Renovert sikringsskap og montert ladepunkt for el-bil i garasjen. Dessuten diverse småarbeider gjennom årene. som flere stikkontakter og utestikk, bytte termostater til varmekabler. Bytte fotocelle til utelys.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kjeldal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte speilarmatur bad i kjeller. Byttet taklampe kjøkken og lampe under kjøkkenskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Nabo (Pekestokken 4) planerer for tiden et areal for mulig oppsett av garasje i løpet av noen år, dersom kommunen vil godkjenne det. Området er nord for tomtegrensen, i nedre grøntområde mot øst.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Forrige eier innredet loftet i 1998/99 til kombinert loftstue/tekjøkken, bad og toalett, garderobe og soverom.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Det foreligger ferdigattest for hele bolig og garasje, datert 04.08.04.

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

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

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

- **Ja**

Har gjort radonmåling selv, ca 2010, da det var kampanjer om å få dette gjort. Har ikke noen dokumentasjon på dette, men resultatet krevde ingen tiltak.

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

- **Ja**

2004 - boligsalgsrapport ved tømremester/takstmann Arne Vierdal

2016 - If Boligsjekk ved Anticimex - tilbudt som del av forsikringen

2017 - Rørinspeksjon ved Nytt Rør

2024 - If Boligsjekk ved Anticimex - tilbudt som del av forsikringen

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Ja**

Noe sprekkdannelse på Lecavegg mot vest. Litt bevegelser sesong vår og høst.

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

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



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Enebolig
Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
BAMBLE kommune
gnr. 28, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 02.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22611-1104 **Referansenummer:** VJ9643

Autorisert foretak: Verditaksering Kjell Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Forbregd Hatling

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

Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL)

Verditaksering Kjell Larsen (VKL) er et takst- og konsulentfirma med spesialisering innen eiendomsskattetaksering. VKL ble grunnlagt i 1959, av Kjell Larsen sr., da under navnet Byggmester Kjell Larsen. I 1996 ble selskapet overtatt av Kjell Larsen jr. og omdannet til et aksjeselskap.

Vi er medlem av Norsk Takst. Våre ansatte består av ingeniører, byggmestre, bygningsteknikere og eiendomsmeglere med sertifiseringer innen taksering av eiendom, maskiner, tele- og elanlegg. Siden 2012 har vi holdt til i moderne kontorlokaler i Sverresgate 13 i Porsgrunn.

Historisk har tradisjonelle taksttjenester som verdi- og lånetakster, skadetakster og boligsalgsrapporter til privatmarkedet vært den sentrale del av virksomheten. I 1980-årene startet det som i dag er den dominerende virksomhet i selskapet, leveranse av takst- og konsulenttjenester til det offentlige i forbindelse med innføring og vedlikehold av eiendomsskatt i landets kommuner.



Rapportansvarlig

Odd Forbregd Hatling
Uavhengig Takstingeniør
odd@vkl.no
992 78 188

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende mellom Stathelle og Langesund fra 1987. Boligen er godt vedlikeholdt og tatt vare på. Boligen går over 3 etasjer med underetasje og loftsetasje i tillegg til hovedetasjen. Alle ombygginger og tiltak på eiendommen er omsøkt i kommune og har ferdigattest.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).
Taket er et saltak med en ark mot øst. Takkonstruksjon av A-takstoler i tre og loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Takrenner og nedløp er av metall fra 2010. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk som er byttet i 2022.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Kledning er i god stand men vask av fasade og noe maling må påregnes.
Vinduene er malte og har 2-lags glass fra byggeår. Det er byttet ca. 8 vindusglass fra 2004 til 2025 hvorav flere av disse er i 2024 og 2025. Disse nye vindusglassene har god isolasjonsevne.

Det er malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass. Døren har kodelås.
Kjellerdøren er en enkel dør i tre fra byggeår.
Verandadørene er utført som balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Det er heve/skyvedør i treverk med 2-lags glass.

Inntrukket balkong i 2 etasje er vendt mot sør og har terrassegulv med impregnert terrassebord.
Det er en veranda ved spisestuen i 1. etasje mot øst. Verandaen er innfestet i vegg og bæres i ytterkant av stolper. Det er terrasser på terreng, understøttet av mur, bjelker eller pilarer.
Veranda og terrasse fremstår i god stand med behov for noe vedlikehold i form av maling av blant annet topprekke som har litt sprekker etter påvirkning av sol og regn.

Det er etablert utvendige trapper i terrenget ned skråning på nord og sør for huset. Det er ikke rekkverk i disse trappene. Utvendig bod er etablert under veranda/terrasse mot sørøst.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i kjelleren er av parkett på to soverom, laminat på hovedsoverom samt flis med varmekabler i gangen. Det er to boder som har gulv med betong.
Gulvet på loftet er av 3-stavs eikeparkett.
Gulvet i 1. etasje er belagt med 3-stavs merbau-parkett i stue og kjøkken samt flis i gang og entrè.

Veggene i 1. etasje har tapet/malt strie. Himlingene har himlingsplater kjent som takess.
Veggene i kjeller har tapet på soverommene/gang og trepanel på vegg i en bod. Himlingene har trepanel i bodene og himlingsplater (takess) i takene på soverom.
Veggene i 2 etasje har tapet og/eller malte flater og himlingen er kledd med trepanel.
Veggene under terreng mot vest er utført med innvendige utforede vegger på grunnmur i bod, på bad og vaskerom samt murvegg i en bod. Utforede vegger under bakkenivå i kjellere ansees for å være en risiko konstruksjon som ofte er forbundet med fukt problematikk.

Det er pipe i lettklinkerblokker og nyere rentbrennende peisovn fra 2020.
Det er lakkert tretrapp.
Det er formpressede innerdører i kjelleren.
Innvendige dører på loftet er heltre furu fyllingsdører.
I hovedetasje er det malte fyllingsdører, en skyvedør og dører med glassfelt til gang og entrè.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og tilnærmet flatt gulv med kun mindre fall mot sluk.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk), det er ikke installert baderomsvifte.

Våtrom › Kjeller › Bad
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bad utover eieres beskrivelse i egenerklæring.
Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte som ble byttet i 2012.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Veggene er kledd med malte plater med tapet som er overmalt.
Himlingen har himlingsplater (takess) på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og tilnærmet flatt gulv med et mindre fall mot sluk.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum samt mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Loft › Kjøkken
Kjøkkenet i 2. etasje har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet beskrives som et "tekjøkken" men har alle funksjoner samt opplegg for oppvaskmaskin på plass. Kjøkkenet ble etablert under innredning av etasjen i 1998.
Det er etablert komfyr på kjøkkenet med det er ikke installert kjøkkenventilator over stekesone.

Kjøkken › Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og komfyrvakt. Det er etablert fuktsensor fra Sector Alarm som indikerer og gir alarm ved fuktighet (men stenger ikke vannet).
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut som ble byttet i 2010.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje med flis på gulv og tapet på vegger, tak med himlingsplater.
Toalett har avtrekk via mekanisk "baderoms"vifte,

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med

Beskrivelse av eiendommen

plasthylse).
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt. Det er luftespalter i vinduer og avtrekk via baderomsvifter på bad og vaskerom i kjeller samt toalettrom i 1 etasje og ventilator på kjøkken.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er slukkeapparater i hver etasje samt røykvarslere koblet til Seltor Alarm. Det er også montert brannstige fra 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av løsmasser som knust stein, pukk og grus.
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser og grusmasser.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon under bakken.
Det er etablert en bod under terrasse med murverk i Leca. I murvegg mot sørøst hjørne av boden er det noen riss og sprekker som indikerer at det i dette hjørnet er noen setninger eller har vært setning.
Det er forstøtningsmurer i naturstein og betong.

Avløpsledningene er av betongrør fra 1987 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1987 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

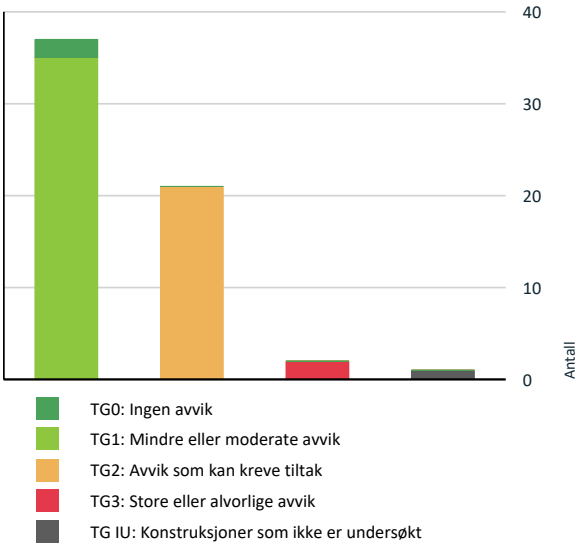
Tegninger er kontrollert. Det er ferdigattest på boligen, garasje og innredning av loft.

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

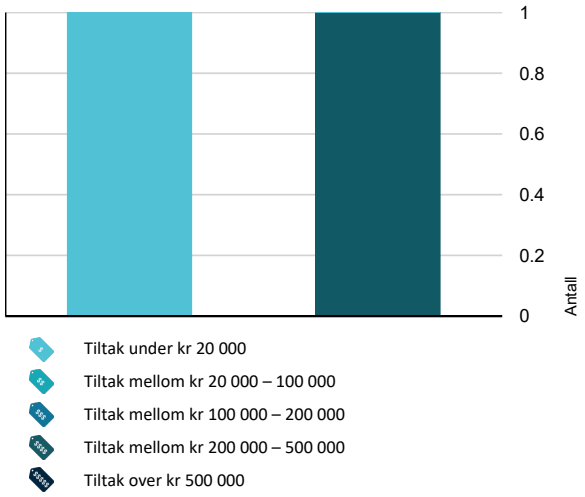
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av eiendom. Rapportutkast sendes selger for gjennomlesning. Selger er pliktig til å opplyse om alle kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringstidspunktet. Boligen var bebodd under befaringen. Det innebærer at alle rom er møblert og at det er lagret klær og utstyr i skap, boder og lignende. Takstmannens vurdering er basert på tilgjengelige områder. Møblering og innredning kan hindre inspeksjon av enkelte flater og konstruksjoner. Boligen er inspisert i dagslys.

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Ytterdører - kjeller	Gå til side
Utvendig > Verandadører	Gå til side
Utvendig > Skyvedør til terrassen	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1 etasje	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skyvedør til kjøkken	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel (33 grader på tegning) og type taktekking tilsier at det kan rase fra taket og at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkongen i 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på veranda mot øst i 1.etasje er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på terrassen mot sør fra stue er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper i naturstein nord og sør for boligen ned til nedre hage.
- Eier opplyser at det tidligere er foretatt radonmålinger men dokumentasjon mangler. Bygget er ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er dårlig gripemulighet på håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke mulig å gripe rundt denne og det anbefales den remonteres med noe avstand fra vegg.

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger opprinnelig midlertidieg bruksattest fra kommunen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1998	innredet loft	Oppgitt i søknad om ferdigattest at loft er innredet i perioden 1998-1999 med bad, soverom/stue og kjøkken.
2005	Bad kjeller	Etablert nytt bad i kjeller. Langesund Rørlegger AS hadde prosjektansvar for totalrenoveringen, utført av fagfolk.
2008	Nye gradrenner på tak	Forsikringssak etter lekkasje: Oppretting av skader av håndverkere i regi forsikring, nye gradrenner etablert av blikkenslager.
2009	Vannmåler	VVS Grenland monterte vannmåler og ny VV-tank som senere ble byttet pga. garantisak
2010	Nye takrenner	Etablert nye takrenner på bolig i 2010 av Hegna Blikk AS
2017	Avløp VVS	Rørinspeksjon med kamera fra stakeluke i kjeller til kommunalt anlegg. Ingen unormale avvik funnet.
2018	Varmtvannsbereder	Montert ny bereder som garantisak
2020	Peisovn	Ny peisovn montert, gammel peis revet og fjernet. Utført av Bo-Service AS
2020	Nytt toalett 1.easje	Langesund Rørlegger AS byttet toalett på toalettrom i 1.etasje
2020	Sikringsskap	Renovert sikringsskap med nye jordfeilautomater og montert elbil lader i garasje. Arbeidene er utført av Kjeldal Elektro AS
2022	Vindskier med beslag	Byttet vindskier og beslag på tak mot sør og nord
2024	Luftehatt og takstige	Montert ny luftepipe og takstige av Hegna Blikk AS
2024	Bæring veranda	Etablert ny limtre drager og pilarer på veranda mot øst, utført av Recover AS
2024	Avløp	Avløpsledning i tak i bod i kjeller svettet i noen pakninger, Langesund Rørlegger AS byttet ut rør/pakninger.
2025	Vindusglass	Det er i perioden 2004-2025 gjort utskiftning av vindusglass etter punkteringer av opprinnelig glass. Eier opplyser at ca. 8 vindusglass er byttet og de seneste i 2025
2026	Elektro	Kjeldal Elektro AS byttet speilarmatur bad i kjeller, taklampe på kjøkken og lampe under kjøkkenskap.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Det er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mose og taket har behov for renhold.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertaket og takstein er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov. Mose som etablerer seg vil svekke takstein over tid, leverandører anbefaler jevnlig vask og impregnering av takstein for å opprettholde taksteinens levetid.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Betongtakstein fra byggeår. Noe begynnende mosevekst. Takrenner er renset i høst.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall fra 2010. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk som er byttet i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel (33 grader på tegning) og type taktekking tilsier at det kan rase fra taket og at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.





Takrenner og nedløp er byttet i 2010, vindskier og vindskibeslag byttet i 2022. Det er også byttet gradrenner i 2008 og gjort utbedring etter skade som forsikringssak. Beslag, takrenner og pipehatt/luftehatter er i god stand.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med en ark mot øst. Takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av sutakplater eller lignende. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Det settes TG2 siden loft og takkonstruksjon ikke er tilgjengelig for inspeksjon og dermed vurderes utifra undertaktets alder. Det er lufting av kaldt loft via 2 ventiler i øverst i gavl-vegg.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør vurderes etablering av loftsluke for tilgang til inspeksjon av loft.

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Det er flere kott på begge sider bak kneveggene. Kottene er kledd igjen mot tak og yttervegg slik at konstruksjon og lufting fra gesims ikke er tilgjengelig for inspeksjon.



Takets konstruksjon er skjult og det er ikke etablert loftsluke for inspeksjon av kaldt loft som luftes fra hver gavl med lufteluker i kledning.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Kledning er i god stand men vask av fasade og noe maling må påregnes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er byttet ca. 8 vindusglass fra 2004 til 2025 hvorav flere av disse er i 2024 og 2025. Disse nye vindusglassene har god isolasjonsevne.

Vinduenes karmer, åpne og lukke funksjon samt pakninger er fra byggeår. Vinduer er funksjonstestet og fungerer men det må påregnes at slitasjedeler går i stykker på sikt. Moderne gode vinduer med ny pakninger vil ha betydelig bedre isoalasjonsevne og gi lavere oppvarmingskostnader.

Det ble ikke registrert tegn til punkterte isolerglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å oppdage og særlig ved spesielle lysforhold.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass. Døren har kodelås.

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



TG 2 Ytterdører - kjeller

Beskrivelse

Kjellerdøren er en enkel dør i tre fra byggeår. Døren subber ned mot dørstokk.

Dørens alder på pakninger og isolasjonsevne tilsier at det kan være fornuftig å bytte døren til en god ytterdør med god isolasjonsevne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at døren er vanskelig å åpne og lukke, døren subber mot dørstokk.

Konsekvens/tiltak
• Døren må justeres for å sikre normal funksjon.



TG 2 Verandadører

Beskrivelse

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Verandadørene er utført som balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Glassene er over 35 år og har TG2 med usikker fremtidig funksjon. På dør i 2.etasje var glasset punktert. Eier opplyser at det blir bestilt nytt glass og skiftet innen overtagelse. Denne døren får da TG1.

Dørene har høy alder og låsemekanisme samt pakninger har 39 års slitasje, det må påregnes et bytte etter hvert. Nye dører vil ha betydelig bedre isolasjonsevne og gi lavere kostnader til oppvarming.

Vurdering av avvik:
• Verandadør mot veranda øst har skader i treverk i nedre del, se forøvrig bilde.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte dører og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.


Verandadør til veranda mot øst


Døren har skader i nedre del utvendig på treverket.

TG 2 Skyvedør til terrassen

Beskrivelse
Det er heve/skyvedør i treverk med 2-lags glass.
Mekanismen på døren fungerer fint men dørens alder tilsier at den må byttes etter hvert.
Glassene i døren er 39 år gamle og får TG2 med usikker fremtidig funksjon. Det er sannsynlig at glassene kan punktere om kort tid.
Pakninger og dørens lukkesystem er også fra byggeår. En ny moderne dør vil ha betydelig bedre isoleringsevne og ved å bytte ut døren vil man oppnå lavere kostnader til oppvarming.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.


Skyvedør til terrasse foran stue mot sør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Inntrukket balkong i 2 etasje er vendt mot sør og har terrassegulv med impregnert terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkongen i 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.


Inntrukket balkong foran soverom i 2. etasje vendt mot sør.

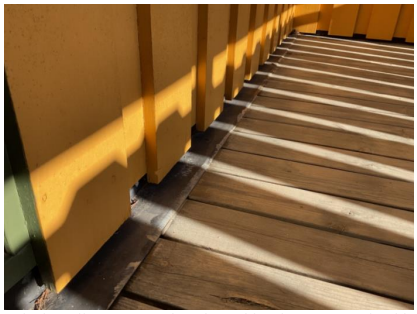
Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Topprekke har synlig oppsprekking etter eksponering med sol og regn. i hovedsak visuell betydning siden det ikke ble observert råte eller lignende. Noe vedlikehold vil bli nødvendig med maling eller eventuelt bytte av toppbordet.



impregnert ubehandlet terrassebord med beslag opp under kledning.

TG 1 Veranda spisestue 1. etasje

Beskrivelse

Det er en veranda ved spisestuen i 1. etasje mot øst. Verandaen er innfestet i vegg og bæres i ytterkant av stolper.
Verandaen fremstår i god stand med behov for noe vedlikehold i form av maling av blant annet topprekke som har litt sprekker etter påvirkning av sol og regn.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på veranda mot øst i 1.etasje er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





Impregnert ubehandlet terrassebord med beslag under kledning.



Understøtting (bæring) av veranda med stolper og limtredrager er byttet ut med nytt i 2024.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av mur, bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrassen mot sør fra stue er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport





Terrassen fremstår i god stand med noe etterslep av vedlikehold i form av maling av rekkverk med detaljer som blant annet topprekken som er noe oppsprukket etter påvirkning av sol og regn. Terrassebord i impregnert materiale som fremstår ubehandlet i god stand med noe oppsprekking/riss.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert utvendige trapper i terrenget ned skråning på nord og sør for huset. Det er ikke rekkverk i disse trappene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper i naturstein nord og sør for boligen ned til nedre hage.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





TG 1 Utvendig bod under veranda

Beskrivelse

Utvendig bod er etablert under veranda/terrasse mot sørøst.



Under veranda er det etablert bod med tett tak og vegger murte vegger. Etablert gulv med grus/singel. Boden tilfredstiller krav til målbare rom etter NS3940 og rommet er målt med BRA-e på 10kvm.



Boden har tett tak under veranda.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv - kjeller

Beskrivelse

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Gulvene i kjelleren er av parkett på to soverom, laminat på hovedsoverom samt flis med varmekabler i gangen. Det er to boder som har gulv med betong.

Gulvene er i god stand med noen mindre bruksmerker som må forventes. Det observeres noe knirk i parkett i inngang til et soverom som kan indikere noe ujenvnheter i undergulv og/eller litt spenn i parkett.



3-stavs eikeparkett på to soverom. Det er noe knirk i parkett i dette området på innsiden av døren.



Betonggulv i bod har noen riss. Dette er ikke unormalt at betongplaten får slike riss under tørkeprosessen og ved mindre setninger. Dette vurderes ikke som et unormalt og er ikke et alvorlig forhold slik dette fremstår.



Gang/trappehall har fliser og elektriske varmekabler.

TG 1 Overflater - gulv - loft

Beskrivelse

Gulvet på loftet er av 3-stavs eikeparkett.
Gulvet fremstår helt og det er bare observert mindre slitasje/bruksmerker som må forventes etter bruk.



TG 2 Overflater - gulv - 1 etasje

Beskrivelse

Gulvet i 1. etasje er belagt med 3-stavs merbau-parkett i stue og kjøkken samt flis i gang og entrè.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. I denne sammenheng er dette hovedsakelig på grunn av fargeforskjellene på gulvet.

Konsekvens/tiltak

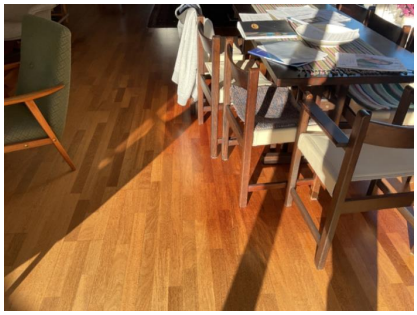
• Fargeforskjell på gulv på grunn av solbleking er kun av visuell betydning, gulvet har ellers normal slitasje etter alder.



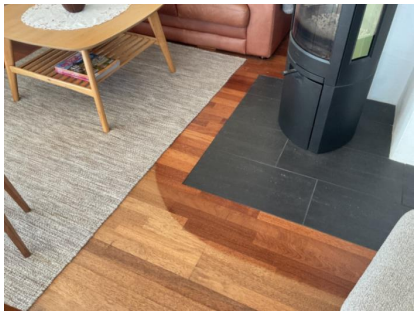
Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



3-stavs merbau parkett i stue har blitt bleket av sol der gulvet ikke har vært tildekt. Under spisebord er det mye mørkere som følge av det nok her har vært teppe. Mørkere felter sees også ved ovn hvor gulv tidligere har vært dekt med plate i forbindelse med tidligere peis.
Det er mulig gulvet kan få tilbake sin opprinnelige farge ved sliping og lakking. Tykkelse på parkettens øvre lag er ukjent og sliping må testes på en mindre flate.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger 1.etg

Beskrivelse

Veggene i 1. etasje har tapet/malt strie. Himlingene har himlingsplater kjent som takess.



Takess plater har et belegg som har løsnet i et mindre felt over lampe på kjøkken.



Over karnapp vindu og dører er det noe riss/sprekker som skyldes at bygningen har noe bevegelser igjennom årstidene. Dette ansees normalt i et trehus og typisk kommer slik sprekker på flater hvor konstruksjonen er svakest som over dører og vinduer.



Noen steder er det en del spor etter tidligere oppheng på vegger og dette blir mer synlig når boligen tømmes i forbindelse med salg. Kjøper må beregne noe vedlikehold som maling og sparkling.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger - kjeller

Beskrivelse

Veggene i kjeller har tapet på soverommene/gang og trepanel på vegg i en bod. Himlingene har trepanel i bodene og himlingsplater (takess) i takene på soverom.

Det er enkelte bruksmerker på overflater men ikke mer enn hva som må forventes etter bruk.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger - loft

Beskrivelse

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Veggene i 2 etasje har tapet og/eller malte flater og himlingen er kledd med trepanel.



Loft har trepanel i tak og tapet på vegger.



Radon

Beskrivelse

Bygget har ikke radonduk eller andre tiltak mot radon. Bygget ligger i et område i NGU`s kart med høy aktsomhetsgrad. Etter siste oppdatering i NGU's kart er største del av Grenland i område med høy aktsomhet. Eier opplyser at det er utført radonmålinger tilbake i tid med resultater under grenseverdier.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det tidligere er foretatt radonmålinger men dokumentasjon mangler. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• På generell basis anbefales det å gjennomføre nye radonmålinger og lagre dokumentasjon av dette i Boligmappa.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker og nyere rentbrennende peisovn fra 2020.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med parkett, laminat, betong og fliser. Veggene under terreng mot vest er utført med innvendige utforede vegger på grunnmur i bod, på bad og vaskerom samt murvegg i en bod. Uforede vegger under bakkenivå i kjellere ansees for å være en risiko konstruksjon som ofte er forbundet med fukt problematikk.

Hulltaking er foretatt i bod mot sørvest, og måleresultatet på 28 vekt% i hjørne tilsier at treverk i vegg er mettet med fuktighet. Nivået er slik at det er sannsynlig at det oppstår sopp og råte i veggen hvis denne fuktigheten er konstant over tid. Dette er en stikkprøve på et sted hvor det er taknedløp og gjerne forventes en høyere måling. Det er gjort en hulltaging 3 meter lenger bort på vegg hvor målingen viser ca.15 vekt% fuktig i treverket som er en fin måling godt under grenseverdi hvor skader kan oppstå.

Merk at hulltaging er gjort som stikkprøve. Det er kun bod mot sørvest, bad og vaskerom som har vegger under terreng og hvor fuktpåkjenning er stor (mot vest). Fuktmålinger viser ulike resultater på to steder men viser at fukt er tilstede og at dette dermed også kan forventes også på steder hvor det ikke er foretatt målinger. En grundig undersøkelse med eventuell demontering av nedre liggende panel i bod eller eventuelt åpning av vegg f.eks på vaskerom vil kunne avklare forhold. Det ble ikke oppdaget dirkete råteskader i vegg ved befaring men det kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg i bod, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

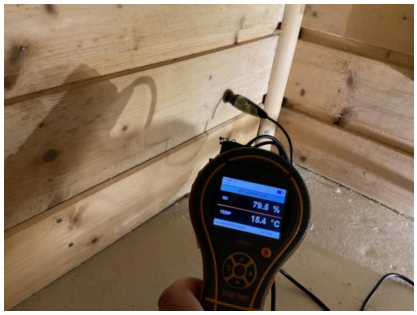
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Stikkprøve i hjørne sørvest. Måling av relativ fuktighet i luften på innsiden av panel i vegg viser resultat på ca. 80%. Resultatet er på et nivå hvor fuktig luft i vegg kan forårsake vekstmulighet for sopp/råte.



Fuktmåling på samme sted viser høye nivåer og fuktmettet treverk.



Stikkprøve 2 i samme bod noen meter lenger mot nord viser resultater hvor fuktnivå er godt under nivåer hvor skade oppstår.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.
Det er noe knirk i trappen som må forventes etter mange år uten at dette indikerer noen skader/svakheter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er dårlig gripemulighet på håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke mulig å gripe rundt denne og det anbefales den remonteres med noe avstand fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Trapp i lakkert furu i god stand.



Avstand mellom trappetrinn er over 10cm som krav i nye forskrifter. I nye trapper monteres det lekter under trinn og det kan gjøres her også for å minske avstand.

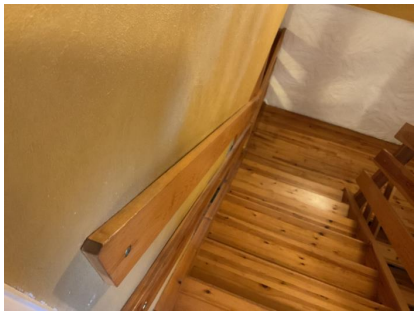


Åpning i rekkverk er over 10cm. som er krav i dagens forskrift

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Det bør etableres avstand mellom håndløper og vegg for bedre gripeevne.

TG 1 Innvendige dører kjeller

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører i kjelleren.



TG 1 Innvendige dører loft

Beskrivelse

Innvendige dører på loftet er heltre furu fyllingsdører.



TG 1 Innvendige dører 1 etasje

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører, skyvedører og dører med glassfelt enkelte steder.



Doble glassdører fra stue til gang



Glassdør til yttergang

TG 2 Skyvedør til kjøkken

Beskrivelse

Det er skyvedør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Skyvedør til kjøkken går ut av nedre "førings" spor. Detet medfører at den blir noe vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert eller opplyst om tilfeller med skadedyr eller fuktkrevende insekter utover et tilfelle med møll i skap som nevnt i egenmelding.

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det eksisterer ikke dokumentasjon av våtrommets oppbygging i form av bilder eller utførende dokumentasjon.
Det legges til grunn opplysninger fra tidligere takstrapport utført av takstmann Arne Vierdal fra 2004 hvor han beskriver at det er sveiset membran på gulv og smøremembran på vegg etter opplysninger fra murmester (ukjent ikke opplyst) som var ansvarlig for badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og tilnærmet flatt gulv med kun mindre fall mot sluk.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet innover mot avsatt plass for vaskemaskin og mot yttervegg i dette området.

• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk. På grunn av flis oppkant rundt dusjnisje samt konstruksjon med kant nede på dusjdører, kan ikke lekkasjevann utenfor dusjsone ledes til sluket. Se forøvrig bilde

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket med redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

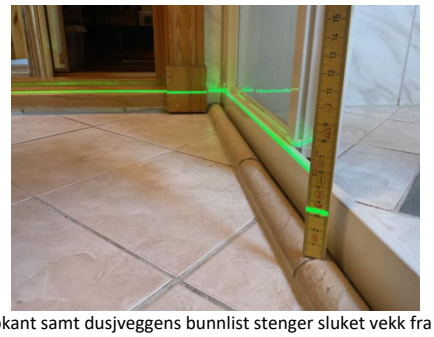
• Det må foretas utbedring slik at sluket blir tilgjengelig fra hele rommet ved en lekkasje.

Det er laget egen dusjnisje og fall her er også under dagens krav til minst 1:50 i dusjens nedslagsfelt siden fall ikke er 1:100 på baderomsgulvet utenom. Slukrist i dusj stikker litt opp fra flisene og ved bruk av vann blir det liggende litt vann rundt sluk på grunn av dårlig fall og denne oppkanten.
Kostnadsestimat tar sikte på å opprette en løsning slik at vann kan renne til sluk ved lekkasje. Det er ikke hensiktsmessig å gjøre endringer på fall alene slik at kostnader med å få dette oppgradert ligger under total renovering av bad med membran, vannrør, sluk og overflater. En slik kostnad er lagt inn i neste punkt som omhandler membran.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fliset gulv med varmekabel



Fliset oppkant samt dusjveggens bunnlist stenger sluket vekk fra resten av gulvet. Høyden på dusjveggens bunnlist er så høy at det er sannsynlig at vann kan renne ut av dør istedet for til sluk ved kraftig vannlekkasje på utstyr i resten av bad.

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Vanntest i dusjnisje viser at vann legger seg rundt sluk på grunn av gulvets utforming og slukristens høyde. Dette øker belastningen på membran, fuger flis og flislim.

LOFT > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Membran på bad eldre enn år 2000 skal etter forskrift gis TG3 på grunn av generell usikkerhet vedørende produkter og gjenstående levetid siden membran over tid blir sprø og kan sprekke opp.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnaden på utbedring tar for seg full renovering av bad med membran og overflater, vannledninger og avløp. Full renovering av bad koster i dag fra 300.000 kroner og oppover utført av fagfolk etter dagens byggeforskrift.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Silikon sprekker opp noen steder. Dette er mest av visuell betydning så lenge bakenforliggende membran er intakt.



Vann og avløp føres igjennom gulv. Løsning for tetting og membran rundt disse gjennomføringene er ikke kjent og medfører dermed en usikkerhet i forbindelse med lekkasjevann som ikke kan gå til sluk.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier



Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport





LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Det anbefales montering av baderomsvifte.

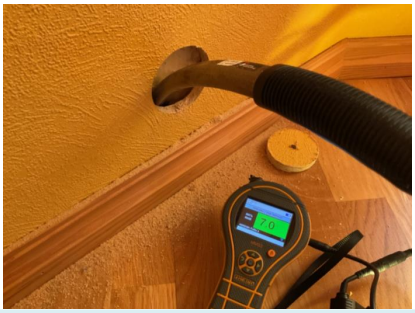


LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført mot dusj. Måleresultatet var 7 vekt% som indikerer tørt trevirke.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bad utover eieres beskrivelse i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

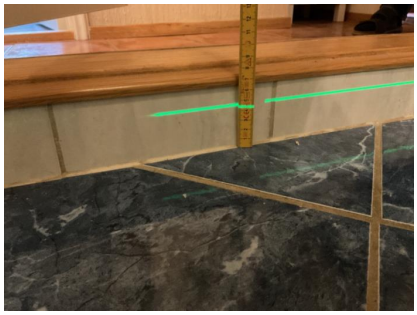
TG 1 Overflater gulv

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

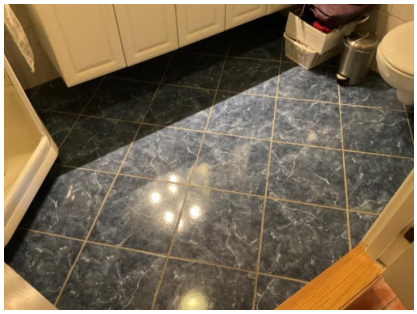
Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



God oppkant ved dør som sikrer at lekkasjevann ikke kan renne ut.



Baderomsgulv med fall til sluk 1:100.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er opplyst bruk av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg mens gulvets vanntette sjikt er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Det opplyses i eiers egenerklæring at det er lagt flis over eksisterende flis på gulv ved oppussing av badet i 2005. Her er løsning ukjent og det legges til grunn av opprinnelig membran fra byggeår kan være gjeldende membran. Dette medfører en risiko ved at membran blir sprø og kan sprekke over tid som igjen kan føre til at fuktighet trenger inn i konstruksjon og forårsaker skader. Badet ligger på støpt plate på mark og det dusjes i dusjkabinett slik at risiko rundt dette er liten.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte som ble byttet i 2012.

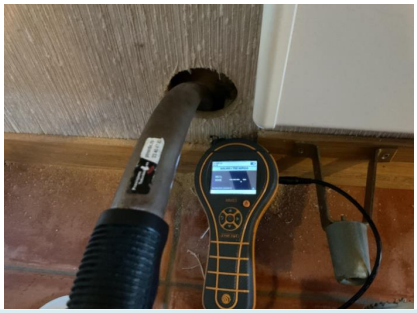
Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt mot dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7 vek% som indikerer tørt treverk i vegg.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det forligger ingen dokumentasjon men belegg er synlig for inspeksjon. Det er kun gulv som er våtsone på dette vaskerommet og det er ikke bruksvann fra dusj.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater med tapet som er overmalt. Himlingen har himlingsplater (takess) på innvendig tak.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt med et mindre fall mot sluk.



God oppkant ved dør som sikrer at lekkasjevann ikke renner ut av rom.

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Belegg er brettet opp på vegg og sveiset i hjørner

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.





Slange med tappevann fra vaskemaskin har avløp via vask.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet beskrives som et "tekjøkken" men har mulighet for alle funksjoner samt opplegg for oppvaskmaskin på plass. Det er avsatt plass til komfyr men det opplyses at det mangler avtrekk for eventuell ventilator som bør etableres hvis komfyr settes inn. Kjøkkenet ble etablert under innredning av etasjen i 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og komfyrvakt. Det er etablert fuktsensor fra Sector Alarm som indikerer og gir alarm ved fuktighet (men stenger ikke vannet).

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut som ble byttet i 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje med flis på gulv og tapet på vegger, tak med himlingsplater.



Enkel håndvask og frittstående toalett





Mindre skader på innsiden av dør til toalett.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalett har avtrekk via mekanisk "baderoms"vifte,

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt. Det er luftespalter i vinduer og avtrekk via baderomsvifter på bad og vaskerom i kjeller samt toalettrom i 1 etasje og ventilator på kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2108 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift, tilkobling er idag via stikkontakt.

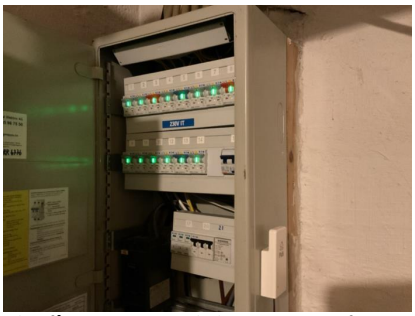
Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Elektrisk anlegg med nye automatsikringer og 16 kurser med 63A hovedsikring.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1987.


Sikringsskap har fått ny innmat med sikringer i 2020 utført av Kjeldal Elektro.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er slukkeapparater i hver etasje samt røykvarslere koblet til Seltor Alarm. Det er også montert brannstige fra 2. etasje.


Røykvarslere fra Sector Alarm.

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Brannstige montert fra 2. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av løsmasser som knust stein, pukk og grus.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser og grusmasser. Fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon. Det er avdekket noe fuktighet i utlektet vegg i kjeller om tilsier at dette må holdes under oppsikt de neste årene.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon under bakken.

Under befaring ble det ikke avdekket sprekker eller riss i grunnmur til huset. Det er også etablert en bod under terrasse med murverk i Leca. I murvegg mot sørøst hjørne er det noen riss og sprekker som indikerer at det i dette hjørnet er noen setninger eller har vært setning. Dette må holdes under oppsikt og tiltak må utføres om dette utvikler seg. Boligens grunnmur gis TG1. Bodens murer får TG2 for å belyse sprekkene.



Blekk over grunnmur mot sør har bøyd seg oppover. Dette bør presses ned og forankres med noen plugger slik at vann renner av blekk som tiltenkt.



Mur i god stand, taknedløp føres til terreng



Sprekker og riss i mur hjørne sørøst under terrasse

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer i naturstein og betong.

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren mot vest (parkering) og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



SINTEF Byggforsk anbefaler fall fra husvegg 1:50 mist tre meter ut. Dette er ikke etablert tilstrekkelig foran hus. Tomten er skrå og vann ledes godt vekk i terreng mot øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av betongrør fra 1987 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1987 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er gjennomført kontroll av avløpsrør i 2017 hvor utvendige rør ble undersøkt med kamera. Det var ingen unormale avvik. Herav opplysninger om betongrør.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på svekket effekt på utvendig vannledning ved trykkfall eller lignende. Ved åpning av flere kraner faller trykket noe på vannet.
• Avløpsledninger av betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Svekket effekt på vannledning kan føre til redusert vanntrykk og ustabil vannforsyning, med risiko for driftsproblemer.
• Det anbefales å undersøke årsak til trykkfall og utbedre vannledningen, for eksempel ved rensing, reparasjon eller utskifting hvis forholdet forsterker seg ytterligere. Slik det er nå er det ikke et stort trykkfall som trenger strakstiltak.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel (33 grader på tegning) og type taktekking tilsier at det kan rase fra taket og at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på balkongen i 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på veranda mot øst i 1.etasje er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på terrassen mot sør fra stue er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper i naturstein nord og sør for boligen ned til nedre hage.
• Eier opplyser at det tidligere er foretatt radonmålinger men dokumentasjon mangler. Bygget er ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er dårlig gripemulighet på håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke mulig å gripe rundt denne og det anbefales den remonteres med noe avstand fra vegg.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• På generell basis anbefales det å gjennomføre nye radonmålinger og lagre dokumentasjon av dette i Boligmappa.

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

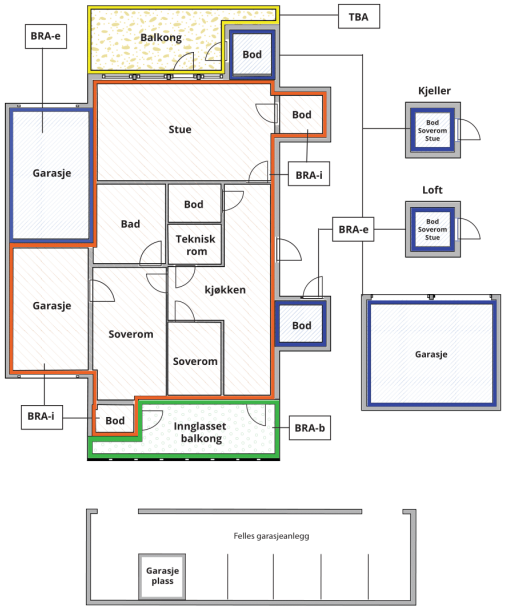
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	48			48	9	22	70
Etasje	84			84	43		84
Kjeller	78	10		88			88
SUM	**210**	**10**			**52**	**22**	**242**
SUM BRA	**220**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, soverom, bad, kjøkken, soverom/loftstue		
Etasje	Kjøkken, stue, hall m/trapp, entré, toalettrom		
Kjeller	Bod, soverom, soverom 2, soverom 3, hall m/trapp, bod 2, bad, vaskerom	Bod utvendig under terrasse	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er kontrollert. Det er ferdigattest på boligen, garasje og innredning av loft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Enkelte vedlikeholdsoppgaver på tak og bæring/pilarer på veranda mot øst.

Garasje

Romfordeling

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

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2026	Odd Forbregd Hatling	Takstingeniør
	Rolf Halvard Heimdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	28	29		0	1015.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pekestokken 6

Hjemmelshaver
Heimdal Elisabeth, Heimdal Rolf Halvard

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, plen, forstøtningsmurer og gruset parkering/innkjørsel

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og lagring på hems

Byggeår
1990

Kommentar
Tegninger datert 1989 og vedtak godkjent i kommune 1990

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppførti 1990 på støpt plate med ringmur i ett skift LECA-blokk. En vegg mot veg mot vest er murt i LECA og pusset utvendig mens resterende vegger er i bindingsverk med stående kledning. Taket er saltak med A-takstoler og undertak med panel som er tekket med takpapp. Sløyfer og lekter og betongtakstein. Beslag og takrenner i sort plastbelagt/lakkert metal.
Garasjen har to leddporter med fjernstyrt portåpner samt 2 stk. vinduer på langside mot vest. Det er etablert el-bil lader i garasje.

Over garasjeplassene er det etablert en hems. Det er tilkomst (åpning) i himling fra begge sidene i garasjen og stor luke i gavelvegg over garasjeportene for inntak av utstyr. Her lagres blant annet utemøbler på vinteren.

Kledning i bakkant av garasje er noe vridd og har en del sprekker ned mot bakken. Avstand til plen er under anbefalte mål på 30cm fra SINTEF. Videre er det observert et horisontalt riss i murvegg mot veg. Videre kontroll og vurdering av dette må gjøres av kjøper.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.11.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.11.2026		Gjennomgått		Nei

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Pekestokken 6 , 3961 STATHELLE
Gnr 28 - Bnr 29
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

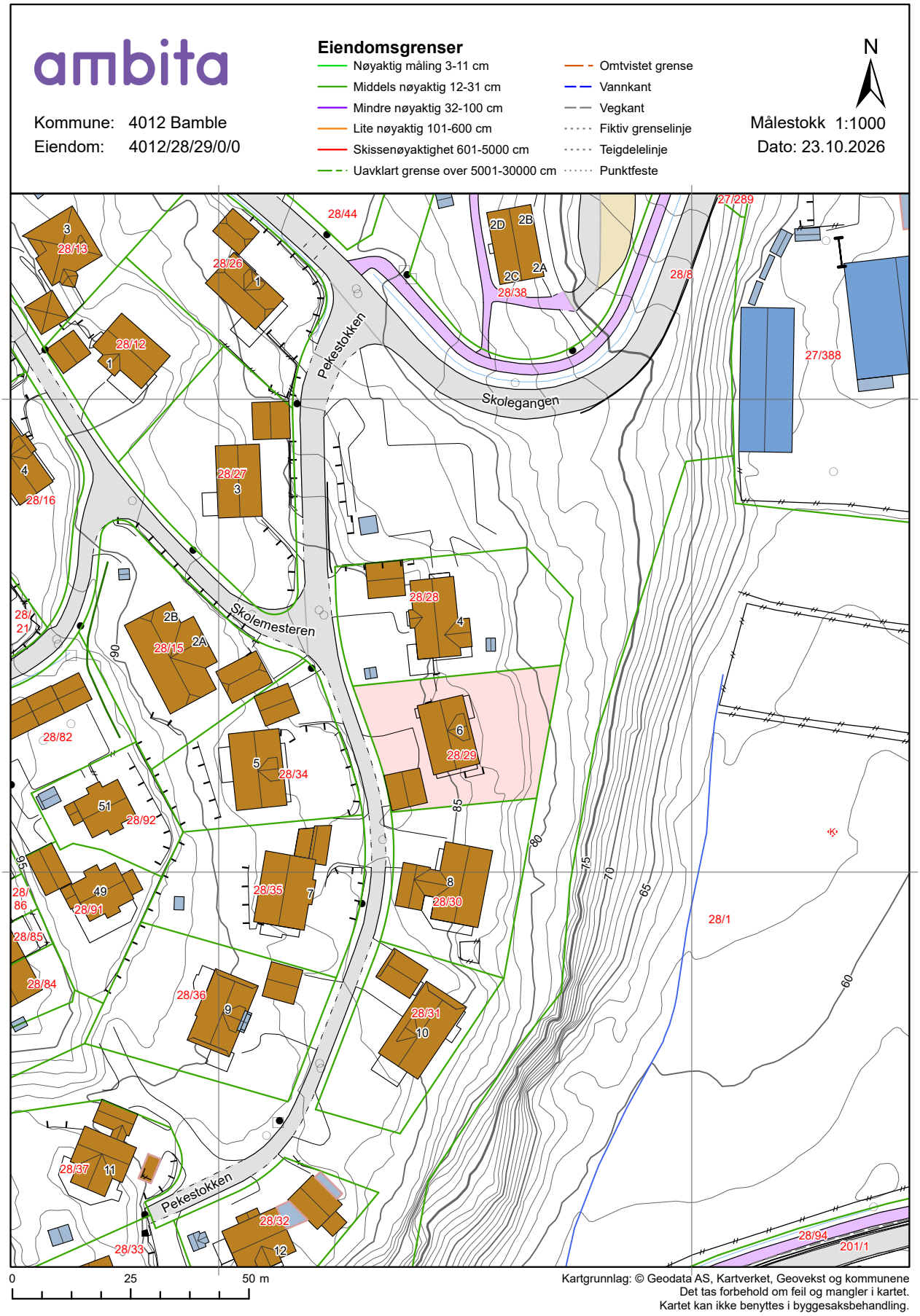
PERSONVERN

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

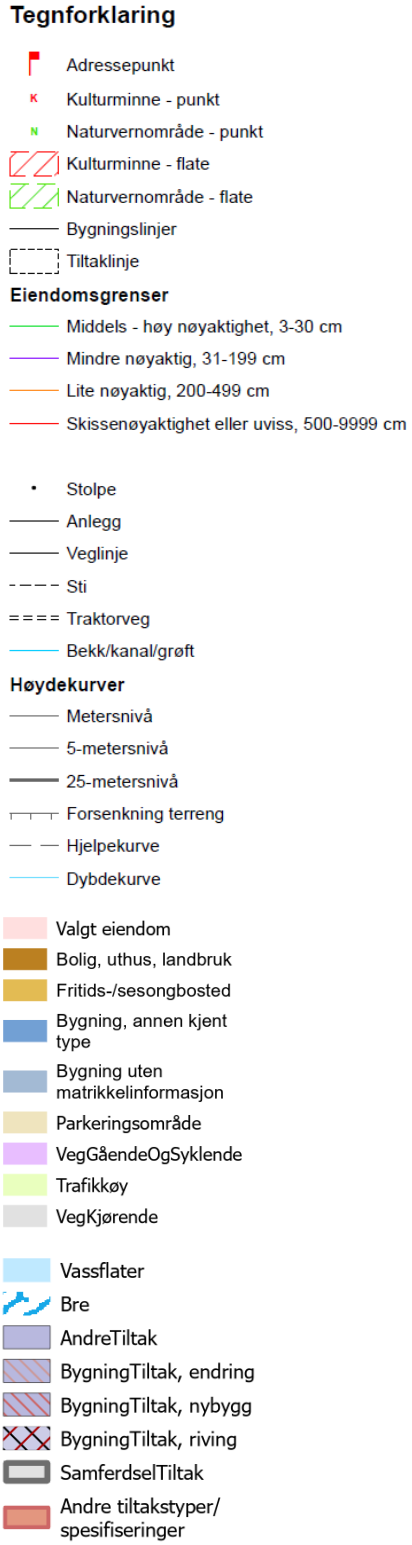
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Trykt på selvkopierende papir

98/87

Arbeidssted (adr.)	Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)
Pekestokken 6	28/29

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	bolig	22.10.86	30.10.86	Refr.s.

Byggherre	Adresse	Tlf.
Per Vidar Roligheten, Pekestokken 6, 3960 Stathelle		

Anmelder	Adresse	Tlf.

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Harald Gregersen, Hellebergveien 5, 3960 Stathelle		

A. 1016 m2 B.a. 120 m2 Tilkopl.avg. vann/kloakk M6 8664

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Vann/kloakk avg. fra d.d.
Renovasjonsavg. fra d.d.
1 stk søppelstativ regn. nr 9122
1 pipe feieavg. fra d.d.

1. Grunnmur delvis pusset utvendig over terreng.
2. Lufting av kloakk skal føres over tak.
3. Stigetrinn for feiing av pipe.
4. Rev. tegning innsendes fasade syd.
5. Div. planneringsarb.
6. Ventilator ikke ferdig tilkoplet i kjøkken.
7. Vindoverdekking av isolasjon ved gesims på loft.
8. Isolasjon i trapperom mot loft.
9. Taknedløp tilkoples.
10. Trapp ikke ferdig montert.

Arbeidet må være utført innen: 1-ett-år fra dato.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

BAMBLE KOMMUNE
Bygningsvesenet

Sted og dato	Stempel
Langesund 8.9.87	Mette J. Wesseltoft e.fullm. Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeiyvernyndighet [X] komm.kassa komm.revisor

Kommunens arkivnøkkel: 511

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KONTROLL FOR INNFLYTTING

Nyb. bolighygg.

Navn: Per Vidar Rohjuken GNR 28

Adr.: Pekerbakken 6 BNR 29

A 1016 m²

Skal søppelstativ kjøres ut fra kommunen. JA / NEI

Dersom svaret er NEI
oppgi adresse hvor stativet er tatt med fra .....

Overtatt etter andre .....

Bor utenfor renovasjonsområdet.

Grunnmur delvis ikke pusset innvendig og utvendig over terreng.

Ventil i grunnmur ikke innsatt.

Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller.

Vifte/ventil mangler i vaskerom, bad og toalett.

Ventilasjonskanal fra bad og ..... ikke ført over tak, ikke isolert på "loft"

Lufting av kloakk skal føres over tak.

Stigetrinn for feiing av pipe.

Pipe - feieavgift JA / NEI

Veranda ikke ferdig/dør må sikres.

RØYKVARSLER.

Diverse:

Rev. tegning innsendes fasade syd dato 11/8 87 sign. T Nemdh

Trapp / planering foran inngangsparti.

Div. planeringsarb.

Ventilator ikke ferdig tilkoblet i kjøkken.

Vindusoverdekking av isolasjon v. gesims på loft.

Isolasjon i trapperom mot loft

Ta knedløp til kables

Trapp ikke ferdig montert.

Ferdigmelding fra rørlegger *

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bamble Kommune

Areal og byggesak
Administrasjon areal og byggesak

Rådhuset
3970 Langesund
postmottak@bamble.kommune.no

Tlf.: 35 96 50 00
Fax: 35 96 50 10
Org.nr. 940 244 145 MVA
Bankgiro: 2601.08.00527

Per Vidar Roligheten
Furustadveien 7

3960 STATHELLE

Vår ref.:	Arkiv:	Dato:
04/03385-024278/04	BS 28/29	04.08.04

FERDIGATTEST FOR BOLIG OG GARASJE , GNR.28 BNR. 29, PEKESTOKKEN 6

ARBEIDSSTED: Pekestokken 6
ARBEIDETS ART: Nybygg (ca. – 87 og –90).
BYGGETS ART: Bolig + garasje

Ferdigattesten gjelder for hele boligen og garasje i henhold til anmodning om ferdigattest, datert 07.07.04.

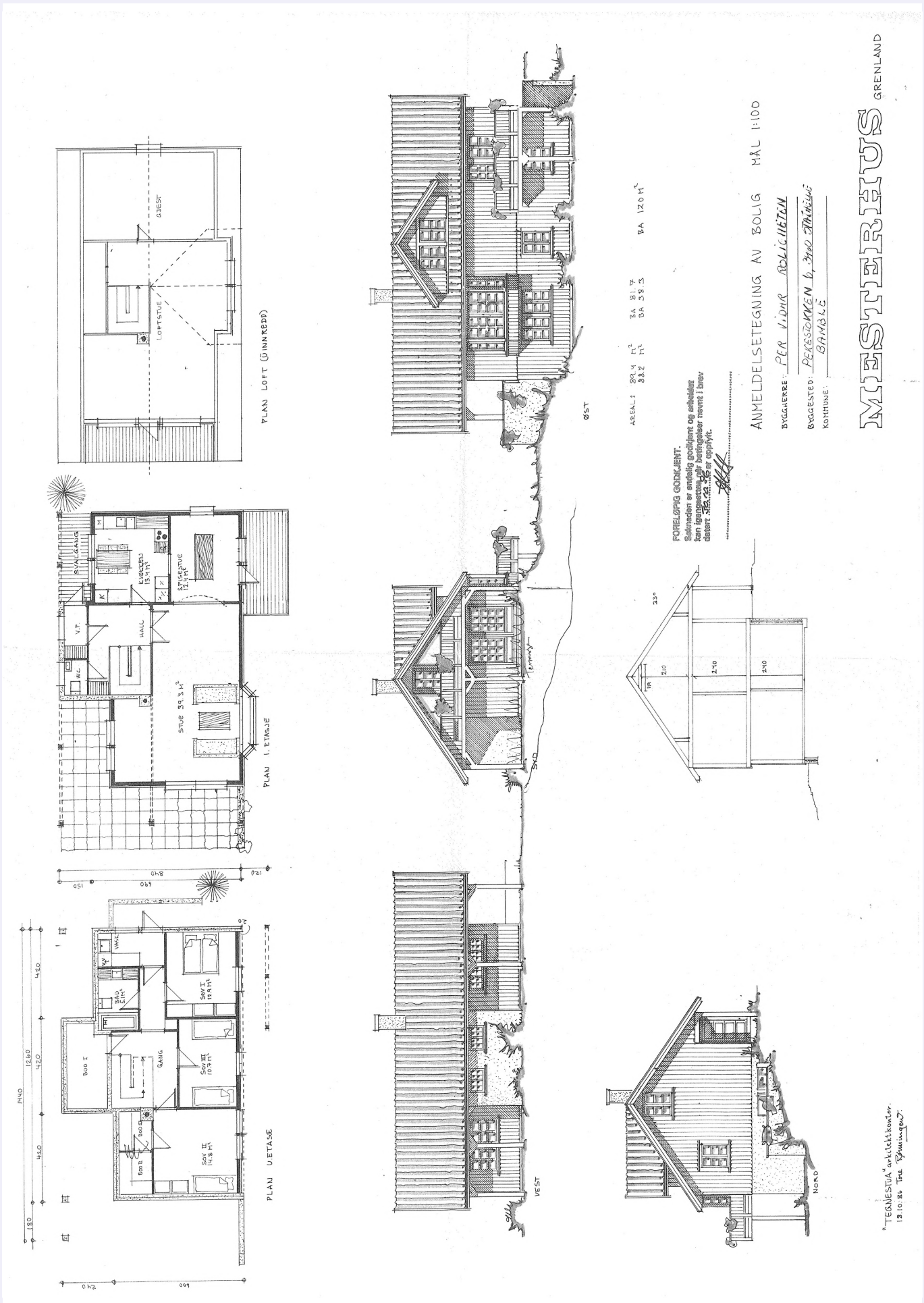
Det pressiseres imidlertid at loftsetasjen ikke tillates benyttet som en selvstendig boenhet !

Med hilsen

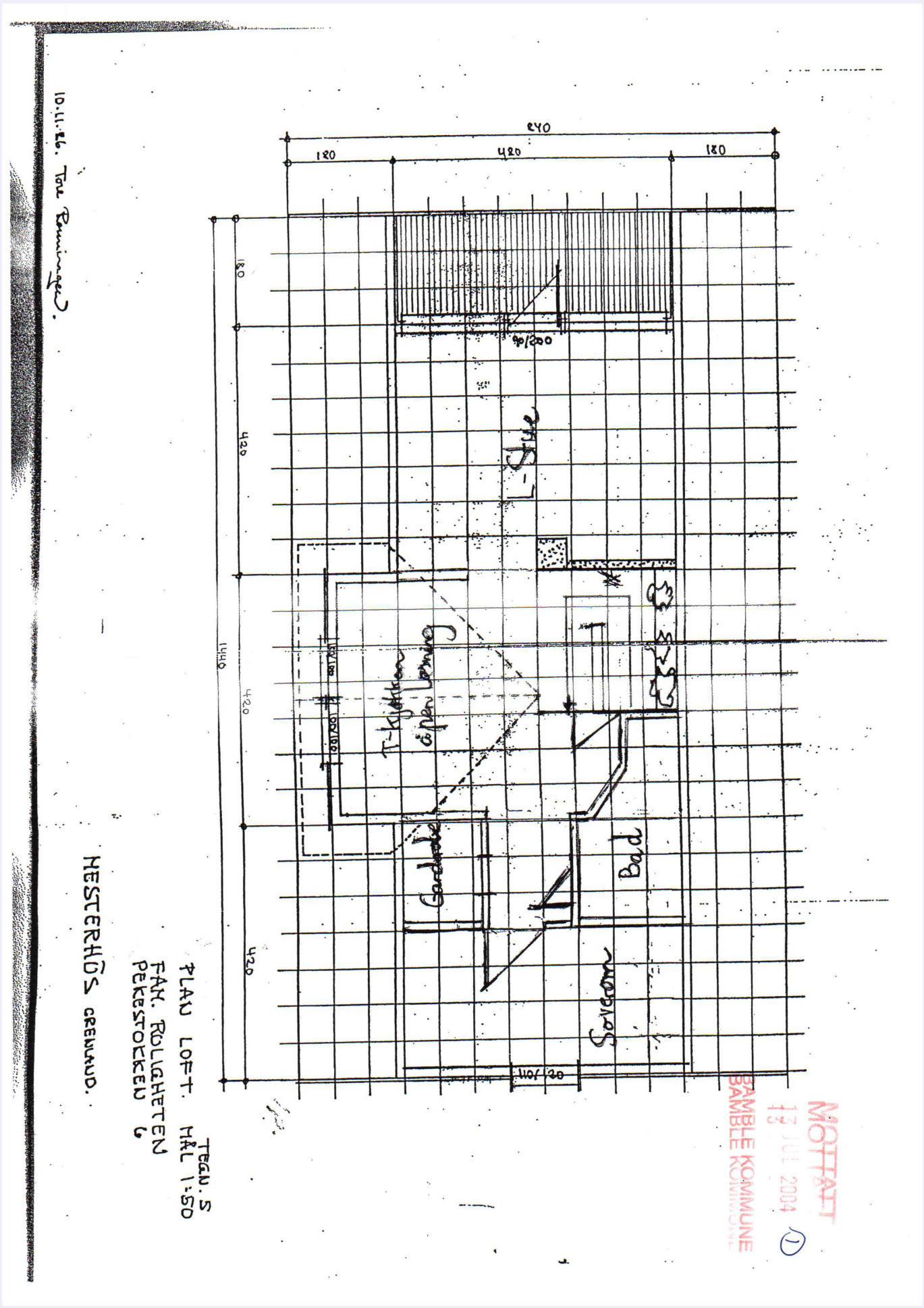
Finn Nenseth
bygn.kontrollør
35 96 50 96

Kopi til:
Bamble Folkeregister.

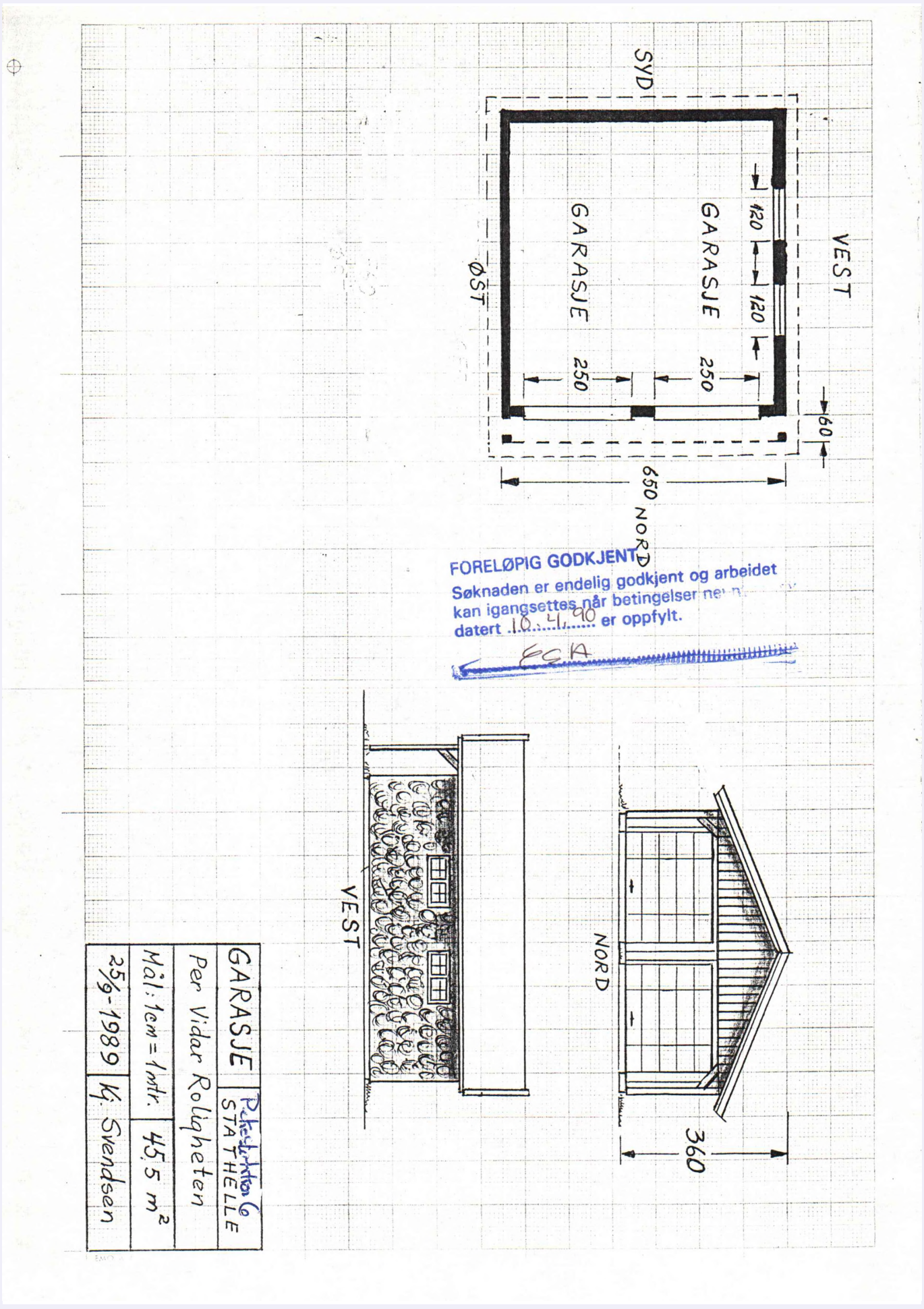
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bamble kommune

Adresse: Kirkeveien 12, 3970 Langesund

Telefon: 35 96 50 00

E-post: servicetorget@bamble.kommune.no

Utskriftsdato: 26.10.2026

Pipe/ildsted

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bamble kommune

Kommunenr.	4012	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Pekestokken 6, 3961 STATHELLE								

Foreligger det en tilsynsrapport?	Ja☒	Nei☐

Merknader:

Ingen avvik eller anmerkninger.

Rapport ligger vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

GRENLAND
BRANN OG REDNING IKS

ROLF HALVARD HEIMDAL
PEKESTOKKEN 6
3961 STATHELLE

Saksnr: 2024/2285 **Dato:** 29.02.2024 **Saksbeh.:** Magnus Blankenberg Hartveit

Grenland brann og redning gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Pekestokken 6, bruksenhet H0101, 3961 STATHELLE den 29.02.2024

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

Til stede:
Eier/representant for eier: ROLF HALVARD HEIMDAL
For brannvesenet: Magnus Blankenberg Hartveit

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

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

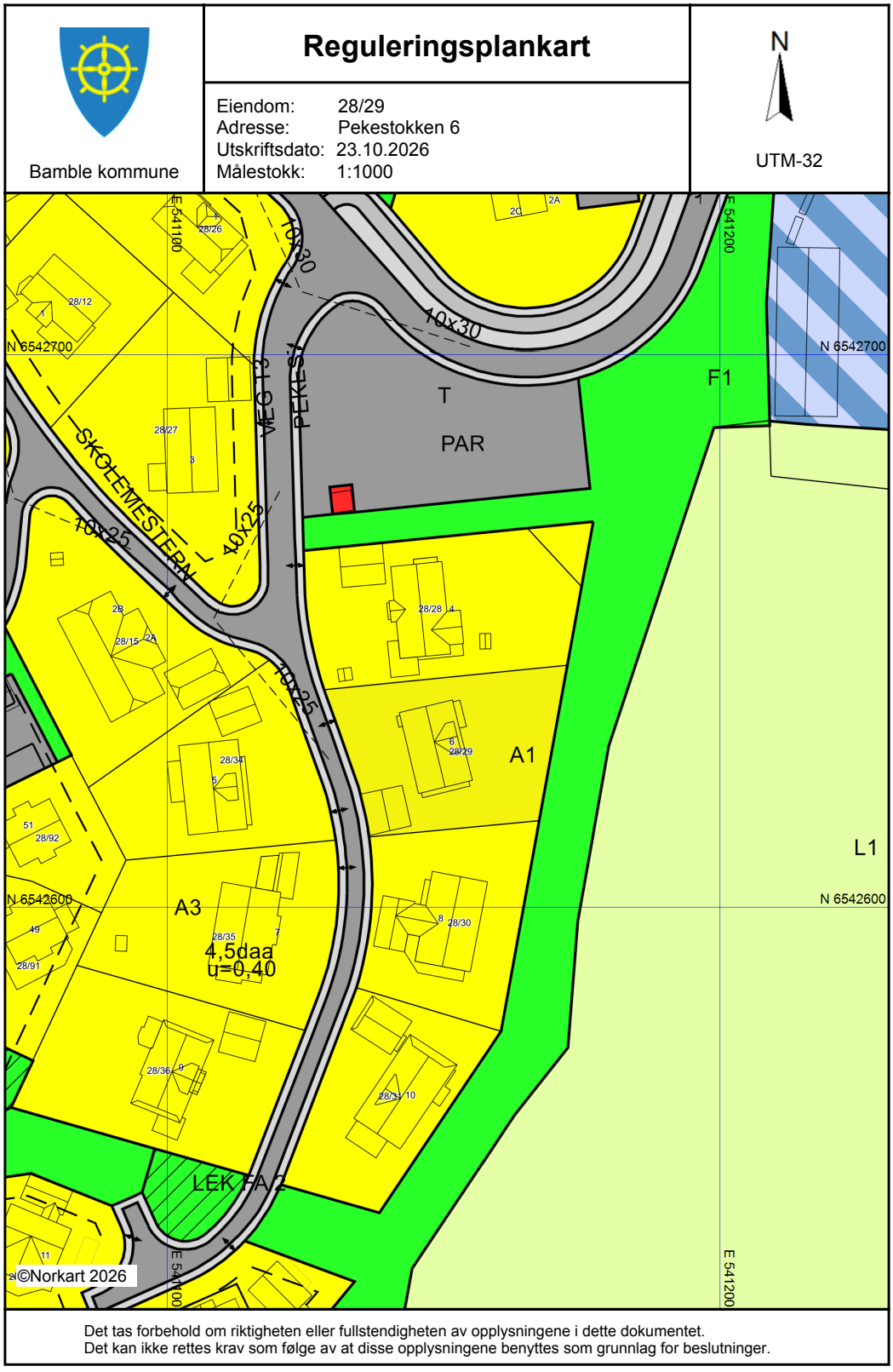
Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

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

Med vennlig hilsen

Magnus Blankenberg Hartveit
Brannforebygger
48 09 72 82
magnus.blankenberg.hartveit@gbr.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



REGULERINGSPLANEN
med reguleringsbestemmelser

stadfestet av ~~Fylkesmannen~~/
KOMMUNESTYRET I BAMBLE
den 25/6 85

16

6. REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 10. oktober 1984

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for del av Sundbylia boligfelt, Bamble kommune

Dato for kommunestyrets vedtak:.....

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

2. Området er regulert til følgende formål:

Boliger	- Felt A-D
Almennyttig formål	- G
Ervervsformål	- E
Forretningsformål	- FOR
Landbruk	- L
Trafikkformål	- kjørebane, - gang- og sykkelveg - bankett, grøft etc. - parkeringsplass T
Friområde	- F
Felles parkeringsplass	- P
Felles lekearealer	

BOLIGOMRÅDE felt A-D

3. Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse og plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. I felt A8 kan dessuten innpasses kjedehus, rekkehus o.a. former for tett/lav bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan bygningsrådet bestemme at bebyggelsen skal være i 1 etasje + underetasje.

4. Utnyttelsesgraden, beregnet som forholdet mellom brutto gulvareal inkl. garasje, og netto tomteareal, skal være maksimum U = 0,40.

5. Bygningsrådet kan for en gruppe hus bestemme takform og takvinkel.

6. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan tillate oppført frittliggende garasje.

   Garasjen skal oppføres i 1 etasje med en grunnflate på maksimum 50 m2. Den kan oppføres i nabogrense i h.h.t. bestemmelsene i byggeforskriftene.

   Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 2 biler på egen grunn, med unntak av felt A8, hvor det skal avsettes plass til min. én garasje og én bilopp-stillingsplass pr. leilighet.

7. Før utbygging av felt A8 finner sted, skal det foreligge bebyggelsesplan for feltet godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens høyde og plassering, interne kjøre- og gangveger, parkering og tomtegrenser.

AREAL TIL ALMENNYTTIG FORMÅL - (G1-G3)

8. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + evt. underetasje, og skal nyttes til forsamlingslokaler m.m. Det tillates innredet boliger i 2. etasje.

9. Utnyttelsesgraden skal være maksimum U = 0,45, beregnet som i pkt. 4.

10. All parkering skal finne sted på egen grunn for felt D1 og på felles parkeringsplass, P1, for felt D2 og D3.

AREAL TIL ERVERVSFORMÅL - (E1-3)

11. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + evt. underetasje, og skal nyttes til småindustri, kontor- og lagervirksomheter. Bygningsrådet kan forby virksomheter som medfører støy, forurensning og trafikk som etter rådets skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i de omrkingliggende boligområder.

12. Utnyttelsesgraden skal være maksimum U = 0,45, beregnet som i pkt. 4.

13. Det skal på egen tomt avsettes plass til 1 bil pr. 50 m2 kontorareal og 1 bil pr. 100 m2 produksjons- og lager-areal, samt nødvendig plass til av- og pålessing.

14. Gårdsplass tillates ikke nyttet til utendørs lager.

AREAL TIL FORRETNINGSFORMÅL - (FOR)

15. Bebyggelsen i området kan oppføres i inntil 2 etasjer + underetasje og skal nyttes til nærbutikk. Det tillates innredet boliger i bebyggelsen.

16. Utnyttelsesgraden skal være maksimum U = 0,45, beregnet som i pkt. 4.

17. Det skal på egen tomt avsettes plass til 1 bil pr. 50 m^2 forretningsareal og 1 bil pr. 100 m^2 lagerareal, samt nødvendig plass til av- og pålessing. I tillegg skal det være oppstillingsplass for 1 bil pr. leilighet.

18. All intern trafikk i forbindelse med drift/anlegg skal foregå på egen tomt.

19. Gårdsplass tillates ikke nyttet til lagring av varer, tomkasser e.l.

LANDBRUKSOMRÅDE - (L1-L2)

20. Felt L1 skal ha adkomst fra fylkesveg FH.201.

21. Felt L2 skal nyttes til parsellhager og/eller hagebruksdrift. Bygningsrådet kan tillate oppført bebyggelse som har direkte tilknytning til driften.

FRIOMRÅDER - (F) OG FELLES LEKEAREALER

22. I friområdene og på de felles lekearealer kan redskaps-bod, lekeapparater etc. oppføres i tilknytning til ballplass og lekeområder, og gangstier, trim- og lysløyper tillates opparbeidet, etter planer godkjent av bygningsrådet.

FELLES PARKERINGSPLASS

23. Felt P skal være felles parkeringsplass for felt G2 og G3.

FELLESBESTEMMELSER

24. Gjerder tillates bare oppsatt med bygningsrådets samtykke som godkjenner gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

25. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bygninger i samme område får en harmonisk utforming. Taktekkingsmateriale og bebyggelsens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

26. Utomhusarealene skal gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan for disse områdene kreve utarbeidet plan som viser f.eks. adkomst, parkering, garasje, beplantning, tørkeplass, plass for søppelkasser o.a.

27. All bebyggelse i området skal ha en takvinkel på min. 18°. Gesimshøyden skal være max. 7 meter og mønehøyden max. 9 meter, målt fra ferdig planert terreng.

28. Mellom vei og siktlinje i kryss/avkjørsel kan det ikke plantes vekster eller settes opp gjerder og andre faste innretninger med større høyde enn 50 cm. Det samme gjelder for hekker osv. Det kan gjøres unntak for trær med minste høyde på 150 cm rett stamme fra terreng til laveste gren eller løvverk.

29. Eksisterende vegetasjon av verdi for strøkets karakter skal i størst mulig utstrekning bevares.

Bygningsrådet/Herredskogmester avgjør hvilke trær som kan felles utover det som er nødvendig for plassering av bygningen på tomta.

30. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bamble kommune.

31. Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen/og eller disse bestemmelser.

Reguleringsbestemmelsene endret i tråd med bygningsrådets 2.gangs behandling.

27

Vedlegg: Kommunalinformasjon

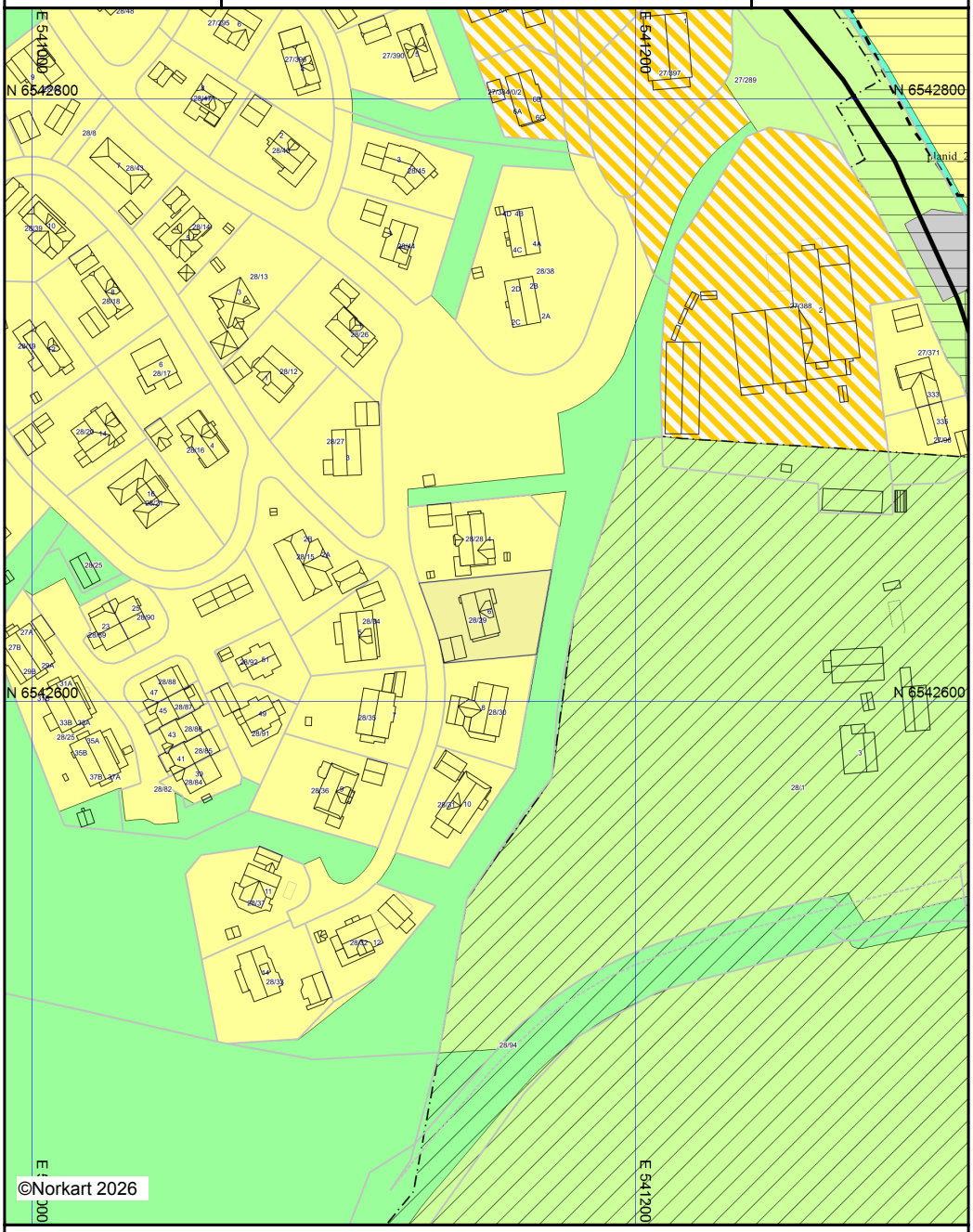
Bamble kommune

Kommuneplan

Eiendom: 28/29
Adresse: Pekestokken 6
Utskriftsdato: 23.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



ambita **Vegstatuskart**

Kommune: Bamble
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 28/29/0/0
Adresse: Pekestokken 6, 3961 STATHELLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23/10/2026



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2841260334 / Reidun Dahl, tlf. 950 21 902
Pekestokken 6, 3961 Stathelle
Gnr. 28, bnr. 29 i Bamble kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

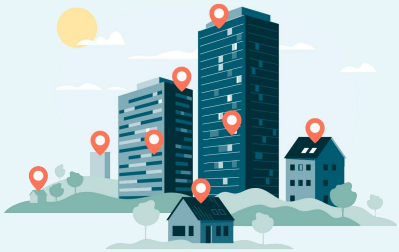
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2841260334
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.11.2026

Reidun Dahl
Eiendomsmegler

950 21 902
reidun.dahl@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48, 3901 PORSGRUNN

eiendomsmegler1.no