NORDVIK

Lisbetstranda 5

4 soverom | 88 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Lisbetstranda 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og innbydende fritidsbolig med fantastiske sol- og utsiktsforhold ved sjøen. 4 soverom og nydelige uteplasser.

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**176 130,-**
Totalpris	**7 166 130,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Lisbetstranda 5!

Dette er en lys og innbydende fritidsbolig, som fremstår som tilnærmet ny i 2013, det er enkelte konstruksjonsdeler som er fra det opprinnelige byggeåret 1977. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelser.

Inneholder: Entré/gang, stue/kjøkken, spisestue, 4 soverom, baderom, toalettrom og bod/teknisk rom. Innglasset veranda.

Denne fritidsboligen har en høytliggende beliggenhet, opptrukket fra vannet ved Trosbyfjorden. Det er særdeles gode sol- og utsiktsforhold fra denne eiendommen. Flott utsikt mot Trosbyfjorden som har mange lune viker og er et eldorado om sommeren, like på utsiden har du Stråholmen og Jomfruland, alle perlene ligger på rekke og rad. Skjærgården på utsiden er mer åpen med havet utenfor og enda mer variert.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 101 kvm

























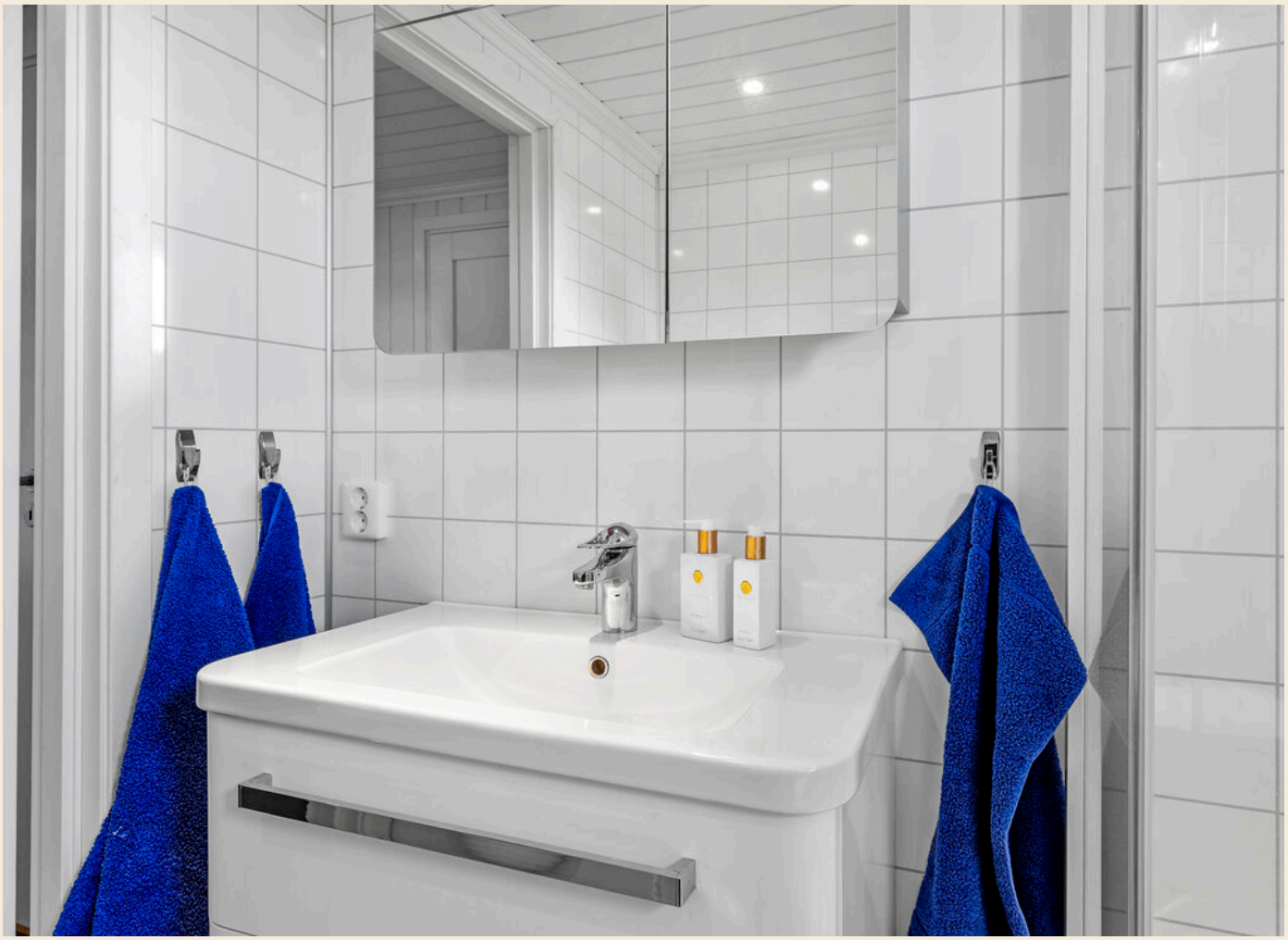















Whirlpool






















VELKOMMEN



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0191/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lisbetstranda 5, 3967 STATHELLE
Gnr 77, bnr 131 (ideell andel 1/1) i Bamble kommune

Selgere
Svein Sigurd Holla
Hilde Margareth Holla

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 166 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 185 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1977

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré/gang, stue/spisestue/kjøkken, 4 soverom, baderom/vaskerom, toalettrom
BRA-e: 2 kvm. Bod/teknisk rom
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 50 kvm.

Solforhold
Det er flere solrike uteplasser rundt hele fritidsboligen, med god plass til utegrupper og grillplass med mer. Her kan man flytte seg etter solen, og nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. Det er fantastisk utsikt utover Trosbyfjorden og områdene rundt.

Innhold
1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, spisestue, 4 soverom, baderom, toalettrom og bod/teknisk rom. Innglasset veranda.

Standard
Lys og innbydende fritidsbolig, som fremstår som tilnærmet ny i 2013, det er enkelte konstruksjonsdeler som er fra det opprinnelige byggeåret 1977. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelser. Hytta selges møblert (utenom private eiendeler).

Fra inngangsparti kommer man inn til flislagt entré med varme i gulv. I entréen er det god oppbevaringsplass i garderobeskap. Til venstre er det adkomst til 2 soverom, baderom og toalettrom. Til høyre for entréen kommer man inn til stue, spisestue og kjøkken, samt. 2 soverom.

Stue, spisestue og kjøkken er i åpen løsning, noe som gjør dette til et sosialt og hyggelig allrom. Det er god plass til spisestue og store sofagruppe i dette rommet. Det er store vinduer som gir fint med lys inn og flott utsikt fra stuen. Vedovn sørger for hyggelig stemning og god oppvarming. Fra stuen er det videre adkomst til innglasset veranda som er en forlengelse av stuen, her der det plass til sittegruppe.

Tidløst og klassisk kjøkken, med takhøyde overskap og kjøkkenøy. Det er hvite profilerte fronter på overskap og underskap/skuffer, og innredningen har laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående side-by-side kjøleskap. Praktiske plater på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap.

Det er 4 soverom i denne fritidsboligen. Soverom 1 og 2 er meget romslige, og er innredet med dobbeltseng og tilhørende soveromsmøbler. Soverom 3 er innredet med bred seng og soverom 4 er innredet med familiekøye.

Tidløst og delikat baderom, med fliser og varme i gulv, og baderomsplater på vegger. Baderommet inneholder dusjkabinett, gulvstående wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen har hvite dype skuffer og overliggende servant, samt vegghengt speilskap. Det er i tillegg separat toalettrom som inneholder gulvstående toalett og vegghengt servant.

Det er flere solrike uteplasser rundt hele fritidsboligen, med god plass til utegrupper og grillplass med mer. Her kan man flytte seg etter solen, og nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. Det er fantastisk utsikt utover Trosbyfjorden og områdene rundt.

Oppbevaringsplass i utvendig bod ved inngangspartiet.

Parkering
Det medfølger 3 parkeringsplasser, 1 på felles parkeringsplass i nordlig retning, og 2 parkeringsplasser ved bom i vestlig retning.

Båtplass nummer 10 på felles bryggeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, utført av faglært. Tiltaket var søknadspliktig. Utført av Kollane & Rosbach Bygg AS. Fullstendig utvidelse og ombygging av hytta. Arbeidet er utført i 2012-2013.
Skien Rørleggerforretning AS har bygget et nytt bad bestående av dusj og toalett og med uttak til vaskemaskin, samt et eget toalett. Fullstendig ny installasjon av vann og avløp i forbindelse av ombygging og utvidelse av hytta som ble gjennomført i 2012-2013. Det foreligger enkelte bilder, hvor det bl.a. framgår at det er benyttet "rør i rør", samt. smøremembran på bad/vaskerom.
STX Grenland Industri AS Avd. Brevik Elektro Helt ny installasjon i forbindelse med ombygging og utvidelse av hytta som ble gjennomført i 2012-2013. Det foreligger samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ble kontrollert 6. juni 2022 av Lede AS.

Det har vært mus i hytta for noen år siden. Vi mener de har kommet inn via ventil på vegg for utluft fra kjøkkenvifte. Det var ikke gitter i ventil i vegg, kun klaffer som åpnet seg, men som ikke lukket seg igjen. Samtidig var det ikke hel forbindelse mellom fleksibelt utluftrør og ventil. Alt dette er rettet opp i for noen år siden. Det har siden ikke vært mus inne.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.
Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Fritidsboligen med fire soverom fremstår som tilnærmet ny, til tross for at enkelte konstruksjonsdeler er fra byggeåret. Tilstandsgradene er vurdert med utgangspunkt i byggets alder, gjeldende forskrifter for reparasjon, og relevante krav fra både byggeåret og dagens regelverk. Detaljert vurdering er gitt under punktet "Konstruksjoner". Da boligen ikke er godkjent som helårsbolig, er dette også hensyntatt i vurderingen. Generelt fremstår fritidsboligen i god teknisk stand, særlig etter oppgraderinger utført i 2013. Tilstandsgradene er basert på retningslinjene i avhendingsloven, med vurderingsgrunnlag fra NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom standarder fra byggetiden, dagens krav i TEK17, og krav til personsikkerhet.

Utvendig
Taktekking er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Taktekking består av enkeltkrommet betongstein, etablert i 2013. Takrenner og nedløp er utført i pulverlakkert stål med sølvfarget overflate, etablert i 2013. Utførelsen fremstår som fagmessig, og i tråd med vanlig byggeskikk

for perioden. Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1977.

Oppgradering:
Ved oppføring av tilleggsbygget i 2013, er alle yttervegger oppgradert og etterisolert, stående panel med not og fjær. Veggene har vindsperre av asfaltplater, er luftet mellom kledning og vindsperre. Det er registrert musetetting i luftesjiktet. Taket er oppført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler. Adkomst til kaldtloft skjer via luke i himlingen på bod. Kaldtloftet er isolert med mineralull og har tilfredsstillende ventilasjon med lufting over tak. Undertaket er utført med rupanel.

Vinduer er utført i tre med 2-lags isolerglass, malt på innside og utside. Vinduene ble installert i 2013. Inngangsdør og dør til teknisk rom, begge med 2-lags isolerglass, montert i 2013. Terassedørene fra 2013 og består av ca. 80?% 2-lags glass. Terrassen er fundamentert direkte mot grunnen ved hjelp av støpte søylepunkter som går ned til fast fjell, noe som sikrer god stabilitet og bæreevne. Bjelkelaget er utført i konstruksjonsvirke og opplagret på dragere i front over søylepunktene, og mot yttervegg. Gulvet består av overflatebehandlet treverk, tilpasset utendørs bruk og beskyttet mot vær og fukt. Mot sør er det montert et rekkverk av glass med ramme av stål.

Innvendig
Gulv: Laminat på alle gulvflater, med unntak av bad, toalett og bod. Bad og toalett har flislagt gulv, med installert gulvvarme på bad. Gang har flis med gulvvarme.
Vegger: Vegger er kledd med malt MDF-panel i oppholdsrom og gang.
Himling: Alle rom har himling med malt panel (MDF). Bad og toalett har tilsvarende malt panel i himlingen, med integrerte downlights.

Trebjelkelag fra byggeår 1977 og nyere bjelkelag ved tilbygg fra 2013. Støpt dekke mot grunn på tilbygg mot øst fra 2013. Etasjeskiller i fritidsboligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Elementpipe av lettklinkerblokker fra byggeår, sotluke er plassert på stue. Vedovn med glass i stue. Skorsteinen er helbeslått med blikk over tak. Krypkjelleren har en varierende høyde fra ca. 15 cm til 100 cm.

Grunnforhold og fukt:
Områder med synlig fjell fremstår som tørre og stabile. Utenfor fjellområdene består grunnen av løsmasser (jord), som er fuktige.

Ventilasjon: Krypkjelleren er godt ventilert med åpninger på tre sider.

Innvendige dører er malte fyllingsdører i hvit farge inn til alle rom. Skyvedør mellom spisestue og gang med glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Krypkjeller
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Alt inventar medfølger, utenom private eiendeler.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv i gang
- Varmekabler i gulv på toalettrom
- Varmekabler i gulv på baderom
- Vedovn med glassfelt i stuen
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5160 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 494,-pr. 2025

kommunale avgifter gjelder
- Eiendomsskatt
- Renovasjon
- Vann
- Avløp

merknad:
Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.
Hytterenovasjon, Eiendomsskatt fritid, vann fritid fast del, vann
fritid variabel halvår, avløp fritid fast del, avløp fritid variabel halvår

Velavgift
Kr 1 000,- pr. år
Lisbetstranda velforening

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- TV fra Allente kr 768,- pr mnd.
- Internett tvillingsim koblet til ruter kr. 200 pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Kr 2 227 837,- pr. 2025
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.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som primærbolig. For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 1352762

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av TV fra Allente internett via tvillingsim tilknyttet mobilabonnement, koblet til ruter. Det er lagt opp til fiber inn til hytta, men ikke tilkoblet.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 360 kvm (Eiertomt)
Denne fritidsboligen har en høytliggende beliggenhet, opptrukket fra vannet ved Trosbyfjorden. Eiendommen er opparbeidet med gruset adkomst, og er ellers omkranset av berg og naturlig vegetasjon. Nydeligveranda, med god plass til utemøbler og med særdeles gode sol- og utsiktsforhold.

Adkomst
Fra Porsgrunn by følger man E18 sørover, ta av avkjørsel 52, og ta deretter 3. avkjørsel til høyre i rundkjøringen inn på gamle E18 - Europaveien. Følg vegen sørover i ca. 5 km, og sving til venstre inn på Dalsveien. Hold til høyre inn på Vallevegen. Ta etter hvert til venstre inn på Kjerra. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne fritidsboligen har en høytliggende beliggenhet, opptrukket fra vannet ved Trosbyfjorden. Det er særdeles gode sol- og utsiktsforhold fra denne eiendommen.

Flott utsikt mot Trosbyfjorden som har mange lune viker og er et eldorado om sommeren, like på utsiden har du Stråholmen og Jomfruland, alle perlene ligger på rekke og rad. Skjærgården på utsiden er mer åpen med havet utenfor og enda mer variert. Det er korte båtturer til sommersteder som Jomfruland, Kragerø og Valle.

Det er fine turområder med kyststi i umiddelbar nærhet. Kort avstand til dagligvarebutikk, kiosk og spisested på Trosby. Det er også kort avstand til Kjørstad golfbane og til Valle hvor det er Marina, restaurant og diverse butikker. Stathelle sentrum ligger kun få minutters kjøring unna og tilbyr dagligvarebutikker, servicetilbud, spisesteder og offentlig kommunikasjon. Området har også tilgang til båthavn, badeplasser og turstier, noe som gjør det ideelt for rekreasjon og friluftsliv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tilbygg fritidsbolig, datert 11.11.2013.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk ferdigattest er fremlagt. Yttervegg på soverom mot terrasse og spisestue er flyttet 1. meter mot nord, i forhold til fremlagt tegning.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst over privat veg med gnr/bnr 77/7. Det er ikke tinglyst vegrett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Kjørstad Østre", datert 09.10.2008, og er regulert til fritidsbebyggelse og høyspenningsanlegg.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende, høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler), reguleringsplan skal fortsatt gjelde, og er en del av kommuneplanens arealdel Bamble kommune, datert 15.12.2022.

Eiendommen grenser eller til friluftsområde i nordlig og sydlig retning.

Konsesjon
Bamble kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det ingen tinglyst følgende heftelser eller rettigheter.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 77/7 i Bamble kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder

fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 880,-
Grunnpakke Fritid kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 350,-

Samlet skal selger betale kr. 166 720,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2026

Ansvarlig megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Megler
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lisbetstranda 5

Avstand til sjø

159 m

Avstand til byer

Stathelle	20 min
Porsgrunn	33 min
Skien	44 min
Sandefjord	52 min
Oslo	2 t 3 min
Stavanger	222.5 km
Bergen	289 km

Aktiviteter

Bamble Golfklubb	19 min
Sjøterrassen	6 min
Ivarsand badeplass	7 min
Rønholt Reball & Paintball Arena	11 min
Daumannsbukta badeplass	13 min
Rognstranda badeplass	16 min
Hydrostranda badeplass	18 min
Rønholthallen - flerbrukshall	11 min

Sport

Rønholthallen - flerbrukshall	11 min
Rønholt	11 min
MOVA Stathelle	19 min
MOVA Langesund	22 min

Dagligvare

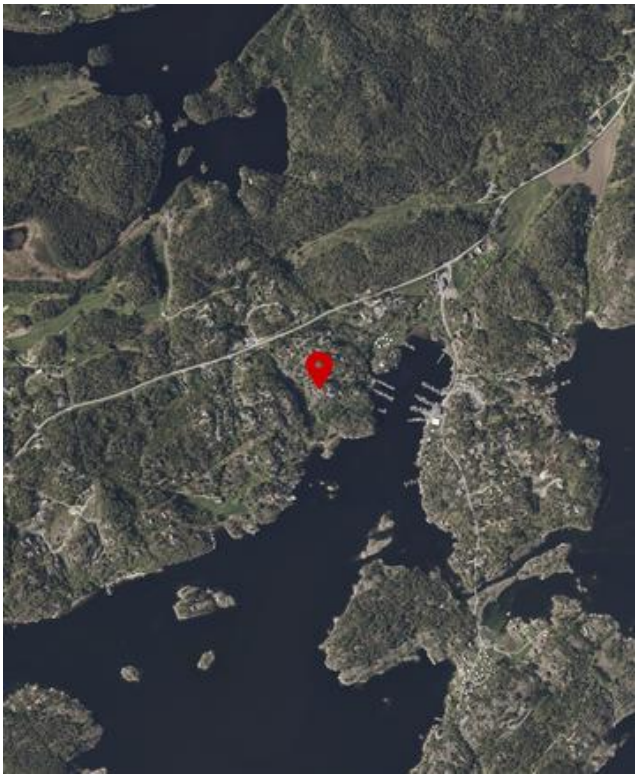
Joker Trosby	15 min
Spar Sjøbua Valle	5 min

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	53 min
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	32 min 29.1 km
Buvollen Linje 459	5 min 0.4 km
Kjørstad Linje 459	10 min 0.9 km

Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet	19 min
ALTI Kragerø	28 min
Boots apotek Brotorvet	19 min
Apotek 1 Brotorvet	19 min
Stathelle Vinmonopol	19 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Lisbetstranda 5 , 3967 STATHELLE

BAMBLE kommune

gnr. 77, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 22.10.2025 **Rapportdato:** 12.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1102 **Referansenummer:** LZ5471

Foretak: Honesta Takst AS **Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Jonas Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



Rapportansvarlig

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen med fire soverom fremstår som tilnærmet ny, til tross for at enkelte konstruksjonsdeler er fra byggeåret. Tilstandsgradene er vurdert med utgangspunkt i byggets alder, gjeldende forskrifter for reparasjon, og relevante krav fra både byggeåret og dagens regelverk. Detaljert vurdering er gitt under punktet "Konstruksjoner".

Da boligen ikke er godkjent som helårsbolig, er dette også hensyntatt i vurderingen. Generelt fremstår fritidsboligen i god teknisk stand, særlig etter oppgraderinger utført i 2013.

Tilstandsgradene er basert på retningslinjene i avhendingsloven, med vurderingsgrunnlag fra NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom standarder fra byggetiden, dagens krav i TEK17, og krav til personsikkerhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Taktekking består av enkeltkrommet betongstein, etablert i 2013.
Takrenner og nedløp er utført i pulverlakkert stål med sølvfarget overflate, etablert i 2013. Utførelsen fremstår som fagmessig, og i tråd med vanlig byggeskikk for perioden.

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1977.
Oppgradering:
Ved oppføring av tilleggsbygget i 2013, er alle yttervegger oppgradert og etterisolert, stående panel med not og fjær. Veggene har vindsperre av asfaltplater, er luftet mellom kledning og vindsperre. Det er registrert musetetting i luftesjiktet.

Taket er oppført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler. Adkomst til kaldtloft skjer via luke i himlingen på bod. Kaldtloftet er isolert med mineralull og har tilfredsstillende ventilasjon med lufting over tak. Undertaket er utført med rupanel.

Vinduer er utført i tre med 2-lags isolerglass, malt på innside og utside. Vinduene ble installert i 2013.

Inngangsdør og dør til teknisk rom, begge med 2-lags isolerglass, montert i 2013.
Terassedørene fra 2013 og består av ca. 80 % 2-lags glass.

Terrassen er fundamentert direkte mot grunnen ved hjelp av støpte søylepunkter som går ned til fast fjell, noe som sikrer god stabilitet og bæreevne.
Bjelkelaget er utført i konstruksjonsvirke og opplagret på dragere i front over søylepunktene, og mot yttervegg.
Gulvet består av overflatebehandlet treverk, tilpasset utendørs bruk og beskyttet mot vær og fukt.
Mot sør er det montert et rekkverk av glass med ramme av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Laminat på alle gulvflater, med unntak av bad, toalett og bod. Bad og toalett har flislagt gulv, med installert gulvvarme på bad. Gang har flis med gulvvarme.
Vegger:
Vegger er kledd med malt MDF-panel i oppholdsrom og gang. Badet har vegger med keramiske fliser.
Himling:
Alle rom har himling med malt panel (MDF). Bad og toalett har tilsvarende malt panel i himlingen, med integrerte downlights.

Trebjelkelag fra byggeår 1977 og nyere bjelkelag ved tilbygg fra 2013.
Støpt dekke mot grunn på tilbygg mot øst fra 2013.
Etasjeskiller i fritidsboligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.

Elementpipe av lettklinkerblokker fra byggeår, sotluke er plassert på stue. Vedovn med glass i stue. Skorsteinen er helbeslått med blikk over tak.

Krypkjelleren har en varierende høyde fra ca. 15 cm til 100 cm.

Grunnforhold og fukt:
Områder med synlig fjell fremstår som tørre og stabile.
Utenfor fjellområdene består grunnen av løsmasser (jord), som er fuktige.

Ventilasjon: Krypkjelleren er godt ventilert med åpninger på tre sider.

Innvendige dører er malte fyllingsdører i hvit farge inn til alle rom. Skyvedør mellom spisestue og gang med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet er oppført etter teknisk byggeforskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, prosjektering av fall eller produktbeskrivelse for beskrivelse av baderommet. Ferdigattest er fremlagt.

- Bad med våtromsplater på vegg og malt panel i himling, med innfelte downlights.
- Badet har keramiske fliser på gulv og elektrisk gulvvarme, som gir god komfort og funksjon.
- Badet er oppført med plastsluk og har gode forhold for visuell besiktigelse av gjennomføringer i vegg.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.
- Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg på teknisk rom, til dusjnisje. Målt verdi ved hulltaking er 6,8%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, og innebygget sisterne med vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor ett av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin og vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med flis på gulv, malt panel på vegger og malt panel med innfelte downlights i himling.
Innredet med frittstående toalett, servant med enhånds betjening for vann.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast, fordelerskap plassert på teknisk rom. Stoppekran plassert i fordelerskap. Det registreres avrenning av eventuelt lekasjevann til gulv med sluk.

Det er kun avløpsrør inne i fritidsboligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Fritidsboligen har naturlig avtrekk/ventilering gjennom spalter i vinduskarm.

Varmtvannsberederen er plassert på teknisk rom, gulv er av betong med flis og har sluk.

Det elektriske anlegget er installert og oppgradert i 2013, sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom og er med automatsikringer.

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Brann og røykvarslere er innenfor gjeldende krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell.
Fritidsboligen har ikke kjeller og er fundamentert på søylepunkter. Tilbygg er av støpt plate på mark/fjell med ringmur av isolerte ringmurselementer. Det er ikke benyttet fuktsikring mot ringmur, da gulv ligger over grunn.

Lokalt fjell og løsmasser etablert under støpt dekke mot grunn 2012-13. Søyle fundamenter av lettklinkerblokker.
Fritidsboligen ligger på en naturtomt med fjellgrunn, i et åpent terreng med begrenset vegetasjon.

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast.

Felles pumpestasjon: Samler avløpsvann fra flere hytter og pumper det videre til offentlig nett. Tilkobling til offentlig vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

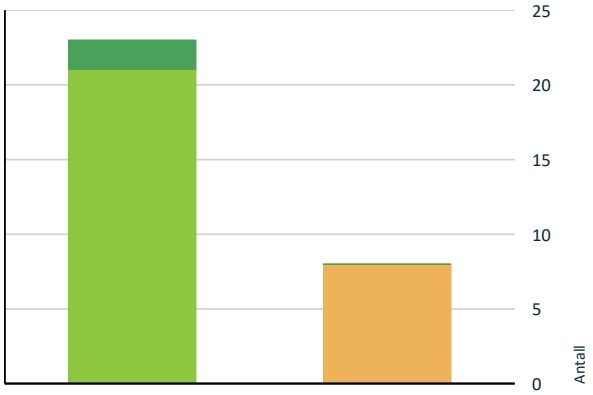
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest er fremlagt.

Yttervegg på soverom mot terrasse og spisestue er flyttet 1. meter mot nord, en på fremlagt tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Eier har bekreftet at det har vært mus til stede, men at han for noen år siden, har foretatt utbedringer som han tror bør forhindre problemet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue/kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

Gang av støpt dekke mot grunn fra 2013, registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Fuktmålinger i bjelkelag og stubbeloft viser verdier mellom 18,5–20,2 % RF. Dette er under kritisk grense for muggvekst og råte, men nærmer seg nivåer hvor tiltak bør vurderes. Mettet trevirke har opptak opp mot 26 % RF.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er manglende fuktsperre på bakken, noe som øker risikoen for fuktvandring opp i konstruksjonen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Da boligen kun blir benyttet som fritidsbolig og er på under 150 kvm, er ikke kravet til ventilasjon det samme som for boliger. Det blir kun registrert ventiler i vinduskarm på soverom, som ikke gir tilfredsstillende utveksling av luft/luftgjennomstrømning etter krav TEK 10 §13-2 (2), ved oppføring på soverom.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Hytta er oppført i tilpasning til stedlig terreng og fjellformasjoner, noe som medfører naturlig fall i terrenget mot enkelte deler av bygningen.

Det er spesielt på østsiden observert noe fall inn mot fritidsboligen, som kan medføre risiko for vannansamling eller påvirkning på konstruksjonens levetid dersom drenering ikke er tilstrekkelig.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sammendrag av boligens tilstand

Det blir kun registrert naturlig avtrekk fra spalte i vindu og åpningsbart vindu.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist avvik i fuger.

Det kan ikke registreres fuge mellom ALU skinne og våtromsplate underkant.

Etter dagens krav er vindu plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj, og ut på hver side for denne.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Gå til side

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Fritidsboligen ble totalt ombygget og modernisert i 2013.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er besiktiget fra takfot ved bruk av stige, grunnet manglende takstige og glatte forhold etter nylig nedbør. Det ble derfor ikke gjennomført full inspeksjon av takflaten. Taktekking består av enkeltkrommet betongstein, etablert i 2013. Besiktiget fra takfot fremstår tekkingen som jevn og uten synlige skader, men begrenset adkomst medfører at tilstandsvurdering er gjort med forbehold.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse:
Takrenner og nedløp er utført i pulverlakkert stål med sølvfarget overflate, etablert i 2013. Utførelsen fremstår som fagmessig, og i tråd med vanlig byggeskikk for perioden.

Levetidsvurdering:
Normal forventet teknisk levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt eller pulverlakkert stål er 25–35 år, avhengig av vedlikehold og klimatiske forhold.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse:
Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1977.

Oppgradering:
Ved oppføring av tilleggsbygget i 2013, er alle yttervegger oppgradert og etterisolert, stående panel med not og fjær. Veggene har vindsperre av asfaltplater, er luftet mellom kledning og vindsperre, i tråd med prinsipper for fuktsikring og ventilasjon. Det er registrert musetetting i luftesjiktet, noe som indikerer tiltak mot skadedyr.
Dette gir forbedret isolasjonsevne og energieffektivitet, sammenlignet med opprinnelig konstruksjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Lufting og musetetting bak kledning blir registrert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler. Adkomst til kaldtloft skjer via luke i himlingen på bod. Kaldtloftet er isolert med mineralull og har tilfredsstillende ventilasjon med lufting over tak (mellom stein og utvendig tettesjikt). Undertaket er utført med rupanel, som gir god mekanisk styrke og underlag for taktekking.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Eier har bekreftet at det har vært mus til stede, men at han for noen år siden, har foretatt utbedringer som han tror bør forhindre problemet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det har vært mus i hytta for noen år siden. Vi mener de har kommet inn via ventil på vegg for utluft fra kjøkkenvifte. Det var ikke gitter i ventil i vegg, kun klaffer som åpnet seg, men som ikke lukket seg igjen. Samtidig var det ikke hel forbindelse mellom fleksibelt utluftrør og ventil. Alt dette er rettet opp i for noen år siden. Det har siden ikke vært mus inne (Kilde: egenerklæring).

(eier) "Har tetting rundt lukeåpning til loftet blitt gjennomført, dette ved at loftsluke er skrudd fast".





TG 1 Vinduer

Vinduer er utført i tre med 2-lags isolerglass, malt på innside og utside. Vinduene ble installert i 2013, mens noen vinduer med påførte skader er skiftet ut i 2023.

Vurdering: Vinduer fra 2013 er fortsatt innenfor forventet teknisk levetid, som normalt ligger mellom 20–30 år for denne typen konstruksjon. Vinduene som ble byttet i 2023 har lengre restlevetid og god teknisk stand. Det er ikke registrert synlige avvik ved befaring.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 1 Dører

Beskrivelse: Eiendommen har malt inngangsdør og dør til teknisk rom, begge med 2-lags isolerglass, montert i 2013.
Terassedørene er også fra 2013 og består av ca. 80 % 2-lags glass, noe som gir godt dagslysinnslipp og tilfredsstillende isolasjons egenskaper.

Funksjonstest: Ved funksjonstest tetter dørblad godt mot karm, og det er ikke registrert tegn til deformasjon, slitasje eller lekkasje. Dørene fremstår som teknisk funksjonelle.

Tilstandsrapport

Levetidsvurdering: Normal forventet brukstid før utskifting av tredører er 20–40 år, avhengig av eksponering og vedlikehold. Dørene er dermed innenfor forventet levetid, og vurderes å ha lang restlevetid igjen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fundamentering: Terrassen er fundamentert direkte mot grunnen ved hjelp av støpte søylepunkter som går ned til fast fjell, noe som sikrer god stabilitet og bæreevne.

Bjelkelag: Bjelkelaget er utført i konstruksjonsvirke og opplagret på dragere i front over søylepunktene, og mot yttervegg.

Terrassegulv: Gulvet består av overflatebehandlet treverk, tilpasset utendørs bruk og beskyttet mot vær og fukt.

Rekkverk: Mot sør er det montert et rekkverk av glass med ramme av stål. Rekkverket har en høyde som tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet og Byggteknisk forskrift.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







Rekkverkshøyde

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Laminat på alle gulvflater, med unntak av bad, toalett og bod. Bad og toalett har flislagt gulv, med installert gulvvarme på bad. Gang har fliser med gulvvarme.

Vegger:
Vegger er kledd med malt MDF-panel i oppholdsrom og gang. Badet har vegger med keramiske fliser.

Generelt: Alle rom har himling med malt panel (MDF), som gir et helhetlig og lyst uttrykk. Bad og toalett har tilsvarende malt panel i himlingen, med integrerte downlights som gir god og jevn belysning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår 1977 og nyere bjelkelag ved tilbygg fra 2013.
Støpt dekke mot grunn på tilbygg mot øst fra 2013.

Etasjeskiller i fritidsboligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

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

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue/kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

Gang av støpt dekke mot grunn fra 2013, registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

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

Tilstandsrapport

Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker fra byggeår, sotluke er plassert på stue. Vedovn med glass i stue. Skorsteinen er helbeslått med blikk over tak.







TG 2 Krypkjeller

Krypkjelleren har en varierende høyde fra ca. 15 cm til 100 cm. Lav høyde kan begrense inspeksjonsmuligheter, men gir tilstrekkelig luftvolum for ventilasjon.

Grunnforhold og fukt:
Områder med synlig fjell fremstår som tørre og stabile.
Utenfor fjellområdene består grunnen av løsmasser (jord), som er fuktige. Dette gir ugunstige forhold for organisk materiale som trevirke.

Ventilasjon: Krypkjelleren er godt ventilert med åpninger på tre sider, noe som bidrar positivt til uttørking og luftutskiftning.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Fuktmålinger i bjelkelag og stubbeloft viser verdier mellom 18,5–20,2 % RF. Dette er under kritisk grense for muggvekst og råte, men nærmer seg nivåer hvor tiltak bør vurderes. Mettet trevirke har opptak opp mot 26 % RF.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er manglende fuktsperre på bakken, noe som øker risikoen for fuktvandring opp i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport

Fuktsperre på bakken bør etableres, for eksempel med diffusjonstett plastfolie (min. 0,2 mm tykkelse).

Overvåk konstruksjonen jevnlig, spesielt ved sesongskifte og etter nedbør.

Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid for å vurdere utvikling og eventuelle skader.

Alt organisk materiale som ligger direkte på fuktig jord bør fjernes.





TG 1 Innvendige dører

innvendige dører er malte fyllingsdører i hvit farge inn til alle rom.
Skyvedør mellom spisestue og gang med glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført etter teknisk byggeforskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, prosjektering av fall eller produktbeskrivelse for beskrivelse av baderommet. Ferdigattest er fremlagt.

- Bad med våtromsplater på vegg og malt panel i himling, med innfelte downlights.
- Badet har keramiske fliser på gulv og elektrisk gulvvarme, som gir god komfort og funksjon.
- Badet er oppført med plastsluk og har gode forhold for visuell besiktigelse av gjennomføringer i vegg.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.
- Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg på teknisk rom, til dusjnisje. Målt verdi ved hulltaking er 6,8%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad med våtromsplater på vegg og malt panel i himling, med innfelte downlights.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det kan ikke registreres fuge mellom ALU skinne og våtromsplate underkant.

Etter dagens krav er vindu plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj, og ut på hver side for denne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Manglende fuge mellom aluminiumsskinne og våtromsplate kan føre til svelling av våtromsplate i våtsone. Badet må ikke brukes uten bruk av dusjkabinett.

Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer, som kan suge opp fuktighet. Dette er forhindret her ved bruk av dusjkabinett.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har keramiske fliser på gulv og elektrisk gulvvarme, som gir god komfort og funksjon.

Fallforhold: Det er målt et fall på 20 mm fra dør til topp av slukrist. Med en avstand på 1,60 meter fra dør til sluk, tilfredsstiller dette kravet, om minimum fall på 1:100 over hele gulvet. Dette sikrer at lekasjevann vil renne mot sluk, som forutsatt.

Tettesjikt ved terskel: På grunn av Eikelist ved dørterskel, er det vanskelig å dokumentere høyden på tettesjiktet under døren, uten fysiske inngrep. Det er stor sannsynlighet for at membranen er ført opp under terskel, med en sannsynlig høyde på ca. 20 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er oppført med plastsluk, smøremembran og registrert slukmansjett under klemring. Det foreligger gode forhold for visuell kontroll av gjennomføringer i vegg. Etter anbefaling fra takstingeniør er det utført tetting rundt gjennomføringene i vegg, og eier har bekreftet at dette arbeidet er utført av ansvarlig rørlegger i forbindelse med oppføringen av det nye badet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, og innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Det er ikke spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Nedsatt ventilering og gjennomlufting kan medføre høy luftfuktighet og utvikling av svertesopp i våtsonen eller steder i rommet med høy luftfuktighet. Anbefaler å montere flat terskel med spalte mellom dørblad og terskel.





1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg på teknisk rom til dusjnisje.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,8%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor ett av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin og vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir, for registrering av effekten.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett med flis på gulv, malt panel på vegger og malt panel med innfelte downlights i himling.
Innredet med frittstående toalett, servant med enhånds betjening for vann.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det blir kun registrert naturlig avtrekk fra spalte i vindu og åpningsbart vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast, fordelerskap plassert på teknisk rom. Stoppekran plassert i fordelerskap. Det registreres avrenning av eventuelt lekasjevann til gulv med sluk. Stoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.
Kursene for vann er skrevet på rørene inn på fordelerstokk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Det er kun avløpsrør inne i fritidsboligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad, og vask på kjøkken.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig avtrekk/ventilering gjennom spalter i vinduskarm, som vil være mest effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Mekanisk avtrekk fra bad.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Da boligen kun blir benyttet som fritidsbolig og er på under 150 kvm, er ikke kravet til ventilasjon det samme som for boliger. Det blir kun registrert ventiler i vinduskarm på soverom, som ikke gir tilfredsstillende utveksling av luft/luftgjennomstrømning etter krav TEK 10 §13-2 (2), ved oppføring på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon eller funksjonssvikt i forhold til bruksbelastning gir angitt TG.
- Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.



Ventiler i vinduskarm blir registrert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert på teknisk rom, gulv er av betong med flis og har sluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Det elektriske anlegget er installert og oppgradert i 2013, sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom og er med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   STX Grenland Industri AS Avd. Brevik Elektro Helt ny installasjon i forbindelse med ombygging og utvidelse av hytta som ble gjennomført i 2012-2013.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Det er varmekabel i gang, toalett og på bad.

Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler, som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Brann og røykvarslere er innenfor gjeldende krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen har ikke kjeller og er fundamentert på søylepunkter. Tilbygg er av støpt plate på mark/fjell med ringmur av isolerte ringmurselementer. Det er ikke benyttet fuktsikring mot ringmur, da gulv ligger over grunn.
Lokal drenering og bortføring av takvann blir registrert på deler av fritidsboligen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Lokalt fjell og løsmasser etablert under støpt dekke mot grunn 2012-13. Søyle fundamenter av lettklinkerblokker.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Isolerte ringmurselementer oppført i 2012-13.



Søyle fundamenter under opprinnelig fritidsbolig.

TG 2 Terrengforhold

Fritidsboligen ligger på en naturtomt med fjellgrunn, i et åpent terreng med begrenset vegetasjon.

Området bærer preg av kystnær beliggenhet, med eksponert landskap og naturlige terreng formasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Hytta er oppført i tilpasning til stedlig terreng og fjellformasjoner, noe som medfører naturlig fall i terrenget mot enkelte deler av bygningen.

Det er spesielt på østsiden observert noe fall inn mot fritidsboligen, som kan medføre risiko for vannansamling eller påvirkning på konstruksjonens levetid dersom drenering ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er per i dag ikke observert behov for utbedringstiltak.

Dersom det i fremtiden registreres avvik som sprekker i grunnmur eller ved søylepunkter, bør det vurderes tiltak for å lede bort overflatevann og forhindre oppsamling av stående vann, i terrenget rundt bygningen.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast: Vanligvis benyttes PVC eller PE-rør for avløp. Disse er korrosjonsbestandige og har lang levetid.

Vannledning av plast: PE-rør er standard for vannforsyning, spesielt i områder med frostfare.

Felles pumpestasjon: Samler avløpsvann fra flere hytter og pumper det videre til offentlig nett. Dette er vanlig i områder med lavt fall, eller der direkte tilkobling til kommunalt nett ikke er mulig.

Tilkobling til offentlig vann og avløp: Sikrer at vannforsyning og avløpshåndtering skjer i henhold til kommunale krav og TEK-standarder.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

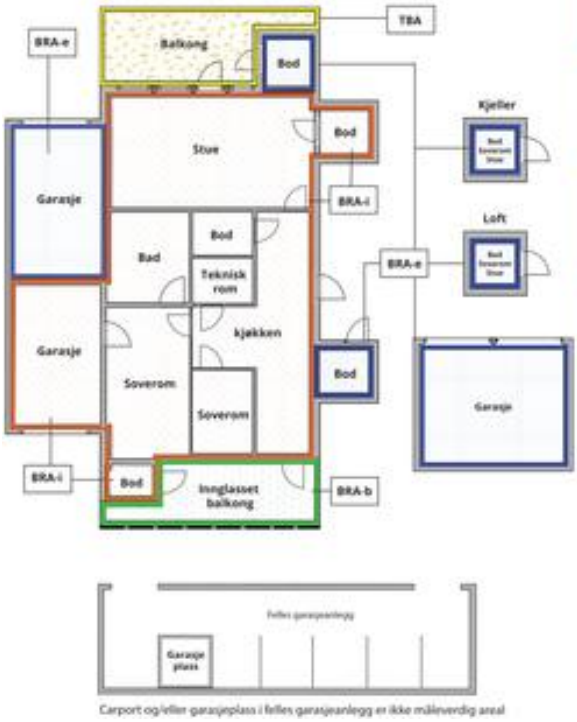
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	88	2	11	101	50
SUM	**88**	**2**	**11**		**50**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, toalettrom, bad, hovedsoverom, soverom m/terrassedør, spisestue, stue/kjøkken, soverom 3, soverom 4	Bod/teknisk rom	Innglasset balkong

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert som BRA-e areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt.

Yttervegg på soverom mot terrasse og spisestue er flyttet 1. meter mot nord, en på fremlagt tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	88	13

Kommentar	
Fritidsbolig	Arealet er avrundet etter matematiske avrundingsregelen for fordeling av P-rom og S-rom.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Svein Sigurd Holla	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	77	131		0	360.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lisbetstranda 5

Hjemmelshaver
Holla Hilde Margareth, Holla Svein Sigurd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og rolig område på Stathelle i Bamble kommune, Telemark fylke. Lisbetstranda 5 er en fritidseiendom som har en særdeles god plassering med kort avstand til sjøen og flotte naturomgivelser. Området er preget av spredt bebyggelse med fritidsboliger og enkelte helårsboliger, og det er kjent for sin maritime atmosfære og vakre skjærgård.
Eiendommen har enkel adkomst via lokale veier, og det er kort vei til E18, som gir gode forbindelser til større byer som Porsgrunn og Skien. Stathelle sentrum ligger kun få minutters kjøring unna og tilbyr dagligvarebutikker, servicetilbud, spisesteder og offentlig kommunikasjon. Området har også tilgang til båthavn, badeplasser og turstier, noe som gjør det ideelt for rekreasjon og friluftsliv.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei fra hovedveinettet i Bamble kommune. Fra E18 tar man av ved avkjøringen til Stathelle og følger skilt mot Valle og videre mot Lisbetstranda. Det er helårsadkomst til eiendommen, og området er tilrettelagt for både fastboende og fritidsbebyggelse. Parkering på felles parkeringsplass og langs veien hvor sti til fritidsboligen starter. Ca. 30 meter fra vei til hytte døra.

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 fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt på 360,70 m² med fjell i dagen, enkelte partier er noe gruset mot nord, terrasse rundt fritidsboligen på tre sider.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1352762			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	
2	20.01.2026	
3	23.02.2026	
4	25.02.2026	
5	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. TEK17 § 13-5 Radon: Kravene gjelder bygninger med rom for varig opphold. Fritidsboliger (hytter, sommerhus) faller utenfor og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: overskyet, tilskyende og sprette regnbyger, ca. 8 grader.

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holla, Hilde Margareth	9578-5997-4-537366	2025-11-04 15:26:01
Holla, Svein Sigurd	9578-5997-4-200597	2025-11-04 15:23:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
4. nov. 2025

Oppdragsnummer
24-0191/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lisbetstranda 5, 3967 STATHELLE

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Svein Sigurd Holla, Hilde Margareth Holla

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mai 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1352762
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med ombygging/utvidelse av hytta i 2012-2013 Skien Rørleggerforretning AS Det ble bygget et nytt bad bestående av dusj og toalett og med uttak til vaskemaskin, samt et eget toalett.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kollana & Rosbach Bygg AS, 2012-2013

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i forbindelse med ombygging/utvidelse av hytta i 2012-2013 av Skien Rørleggerforretning AS Det foreligger enkelte bilder, hvor det bl.a. framgår at det er benyttet "rør i rør", samt smøremembran på bad/vaskerom.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kollana & Rosbach Bygg AS. Fullstendig ombygging og utvidelse av hytta som ble gjennomført i 2012-2013

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kun steinmasse rundt hele hytta

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: STX Grenland Industri AS Avd. Brevik Elektro Helt ny installasjon i forbidelse med ombygging og utvidelse av hytta som ble gjennomført i 2012-2013

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 6. juni 2022 av Lede AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skien Rørleggerforretning AS Fullstendig ny installasjon av vann og avløp i forbindelse av ombygging og utvidelse av hytta som ble gjennomført i 2012-2013

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kollane & Rosbach Bygg AS Fullstendig utvidelse og ombygging av hytta. Arbeidet er utført i 2012-2013

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er offentlig vann og avløp.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Disse installasjonene finnes ikke

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil ved bad/vaskerom

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ildsted har ikke vært i bruk så lenge vi har hatt hytta.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har vært mus i hytta for noen år siden. Vi mener de har kommet inn via ventil på vegg for utluft fra kjøkkenvifte. Det var ikke gitter i ventil i vegg, kun klaffer som åpnet seg, men som ikke lukket seg igjen. Samtidig var det ikke hel forbindelse mellom fleksibelt utluftrør og ventil. Alt dette er rettet opp i for noen år siden. Det har siden ikke vært mus inne.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ingen skaderapporter. Tilstandsrapport fra takstmann, 2025

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling er gjort i forbindelse med byggesøknad fra 2012.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattester foreligger

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente planer

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen påbud/heftelser/krav etc.

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Det er et stille, rolig og meget hyggelig nabolag.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen uenigheter/konflikter etc.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen flom/ras/skredfare etc.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank på eiendommen

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 24-0191/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Holla, Svein Sigurd	**2025-11-04**	**Holla, Hilde Margareth**	**2025-11-04**

Identifikasjon

bankID Holla, Svein Sigurd

Identifikasjon

bankID Holla, Hilde Margareth

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Lisbetstranda 5, 3967 STATHELLE**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271433**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165218604**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **131**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **156,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **149,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 092 kWh**



Lisbetstranda 5, 3967 STATHELLE

Detaljering

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



Lisbetstranda 5, 3967 STATHELLE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lisbetstranda

Velforening

VEDTEKTER

Sist endret på årsmøtet 20.06.2015

Vedtekter for Lisbetstranda Velforening,

stiftet 21. november 1970,
ajourført og vedtatt på årsmøtet 9. juli 2011,
§ 6 vedtatt endret på årsmøtet 20. juli 2015

§ 1.
Formål.

Lisbetstranda Velforening har til formål:

1. Å organisere, utvikle og fordele de rettigheter som grunneieren i erklæring tinglyst 23.01.1971 har tildelt fellesskapet (se bilag A).
2. Å arbeide for samhold og trivsel blant fellesskapets medlemmer
3. Sikre adgangsveier, stier, parkeringsplasser og fellesanlegg til Lisbetstranda for foreningens medlemmer

§ 2.
Medlemskap.

1. Vilkår for medlemskapet er at medlemmet godtar grunneierens erklæring, foreningens vedtekter og vedtak i samsvar med disse.
2. Betaler medlemskontingent for inneværende år som fastsatt på årsmøtet.
3. Innbetalingskort for medlemskontingenten sendes til den, som foregående år har innbetalt kontingent eller av styret er blitt tildelt båtplass.

§ 3.
Kontingent.

1. Kontingenten for kommende år bestemmes på årsmøtet på grunnlag av regnskap og budsjett.
2. Kontingenten fastsettes med 2/3 dels flertall.
3. Nye søkere om medlemskap skal pålegges høyere kontingent første året, enn for medlemmer for øvrig. Kontingenten for disse fastsettes av årsmøtet og skal stå i forhold til tidligere kostnader og betalt kontingent.

§ 4.
Båtplassen.

1. Det er det til enhver tid sittende styret, som fordeler båtplassene, etter hvert som de opparbeides etter årsmøtets retningslinjer.
2. Tildelingen skal skje i form av nummererte båtplasser og til betalende medlemmer.

3. Betaling for opparbeidelsen/flytebrygge må være fullt innbetalt før båtplass kan anvendes.
4. Båtplassen skal følge eiendommen/leietomten og er ikke gjenstand for salg separat, men kan tilbakeføres til foreningen vederlagsfritt.
5. Hver eiendom/leietomt har kun krav på 1 båtplass.
6. Enhver plassering av båten på foreningens område utenom den tildelte båtplassen, kan kun skje etter henvisning fra styret. Dette gjelder enten båtplassen er nummerert eller ikke, eller om båten legges på land.
7. Ledige båtplasser kan kun leies ut til foreningens medlemmer. Utleieprisen skal til enhver tid være lik årskontingenten til foreningen. Framleie er forbudt. Medlemmer som ønsker å leie ut sin båtplass for et eller flere år skal kontakte styret som vil formidle utleien.
8. Medlemmer som ønsker å leie en båtplass kan kontakte styret.
9. Naturskade og vedlikeholdsarbeider vedr. båtplassene og tilhørende anlegg bæres av fellesskapet.

§ 5.
Sjøbodene.

Sjøbodene kan ikke skilles fra hytten/eiendommen ved salg eller utleie. Unntatt herfra er salg eller utleie til et av foreningens medlemmer som ikke har sjøbod.

§ 6.
Plikter.

1. Medlemmet kan velges inn i styret eller arbeidsutvalg for inntil 2 år av gangen.
2. Det avholdes årlig 2 dugnader. Vårdugnad den siste lørdagen i april og høstdugnad den siste lørdagen i september.
3. Foreningen kan pålegge medlemmene plikt til å betale for fellesarbeid (dugnad). De som deltar i fellesarbeidet minst en gang i året betaler ikke denne kostnaden. Kostnaden for fellesarbeidet bestemmes ved flertallsvedtak på årsmøtet.
4. Styret kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for enkelte medlemmer.
5. Plikter som pålegges medlemmet, det være seg opparbeidelse eller vedlikehold, må være oppgaver som er hjemlet i grunneierens erklæring.
6. Foreningen har anledning til å beslaglegge medlemmenes båtplass for eksempel ved utleie, når medlemmet står til rest, eller det mangler betaling etter § 3 og 4. Beslaget av båtplassen skal vedvare til alt utestående er tilbakebetalt. Restansen bør være minst en årskontingent - før en båtplass beslaglegges. Vedtak herom fattes av årsmøtet.

§ 7.
Styret.

1. Styret arbeider etter de retningslinjer årsmøtet vedtar.
2. Styret sammensettes av 5 medlemmer; formann, nestformann/kassererer, sekretær og 2 styremedlemmer. Det velges 2 varamenn til styret. Det kan bare velges en person fra hvert medlems familie til styret.
3. Funksjonstiden skal være 2 år hvis ikke spesielle forhold tilsier noe annet.
4. En halvpart av styret står på valg hvert år. Det ene året formann og to styremedlemmer, neste år nestformann/kasserer og sekretær. Styrets medlemmer har anledning til å nekte gjenvalg.

5. Valgene skal være skriftlige, hvis en av de frammøtte medlemmer forlanger det.
6. Styrets formann samt ett styremedlem tegner foreningen.

§ 8.
Årsmøte.

1. Årsmøtet er foreningens høyeste myndighet.
2. Årsmøtet avholdes hvert år sist i juni eller først i juli. Styret fastsetter datoen og bekjentgjør denne for medlemmene sammen med dagsorden for årsmøtet med minst 28 dagers varsel. Forslag fra medlemmer til behandling på årsmøtet skal være tilsendt styret minst 14 dager før årsmøtet.
3. Årsmøtet behandler styrets årsmelding, regnskap og budsjett, foretar valg av styre etter vedtektene, samt valg av revisor og medlemmer til andre tillitsverv foreningen måtte bestemme.
4. Årsmøtet behandler alle forslag som fremlegges av styret og innkomne forslag fra medlemmene.
5. Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de fremmøtte medlemmer. Unntak herfra er saker nevnt i § 2 og 3 og vedtak om endring av disse vedtekter.
6. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når 1/5 del av medlemmene forlanger det. Tidspunktet skal legges slik at flest mulig medlemmer har realistisk mulighet for å delta. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal være som for vanlig årsmøte.
7. Dagsorden for ordinær årsmøte skal inneholde:

    a) Åpning – med godkjenning av innkallingen.
    b) Valg av dirigent og sekretær for årsmøtet, samt 2 til å undertegne protokollen med dirigenten.
    c) Styrets forslag til beretning.
    d) Regnskap
    e) Innkomne forslag
    f) Kontingent for neste år
    g) Budsjett
    h) Valg

§ 9.
Stemmerett

1. Vilkår for stemmerett er at medlemmene lojalt følger foreningens vedtekter og de vedtak som fattes av årsmøtet.
2. Betaler kontingent for inneværende år, samt de kostnader som pålegges etter § 6.
3. Bidrar til fellesskapet ved dugnad eller betaling.
4. Hvert medlem har kun en stemme. En stedfortreder kan dog ved skriftelig fullmakt avgi stemme for en fraværende stemmeberettiget.

BILAG A:

ERKLÆRING

vedr. fellesarealer og veier på min eiendom gnr. 77, ~~bnr. 2~~ og 7 i Bamble.

Fellesskapet (Representert ved Lisbeth-Stranda Vellforening) d.v.s. alle som har tinglyst festekontrakt eller skjøte på tomt utgått eller festet av min eiendom gnr.77, ~~bnr. 2 og~~ 7 i bamble.
Medregnet i fellesskapet er også hytter og hus bygget før 1. januar 1971, og som ikke har tinglyst festekontrakt eller skjøte.

I

Fellesskapet gis rett til å opparbeide og utpaselere båtplasser ved å mudre opp stranda og bygge brygger. Dog skal til enhverctid minst 2o m av stranda være fri for byggverk og båter. D.v.s. at høyst 23 m av stranda regnet fra fjellfoten kan belegges med båter og byggverk.
Rett til å rydde og opparbeide Lisbeth-stranda, samt rett til å sette opp sjøboder der hvor og i den utstrekkning dette blir godkjent av Komm. myndigheter.
Grunneieren forbeholder seg rett til 1 båtplass og evt. 1 sjøbod.

II

Fellesskapet gis rett til inntil 3,5 m bred gangvei (jfr. situasjonsplan) fra Valle-veien og over til Lisbeth-stranda.
Der må ikke anlegges nye fellesveier i området uten grunneierens samtykke.
Spørsmålet om opparbeidelser og vedlikehold av fellesarealer, og om bruken av disse fellesarealer og anlegg avgjøres med bindende og forpliktende virkning ved flertallsvedtak blant sameierene.
Vedlikeholdet omfatter også stranda og veien til stranda.
Grunneieren har stemmerett i fellesskapet som øvrige medlemmer

III

Fellesskapet gis rett til i samråd med grunneieren å ta opp og planlegge fremtidige parkeringsplasser, tømmeplasser for kloakk og søppel, borring etter vann, fremføring av strøm til hyttene m.m. samt veier til disse anlegg.
Utgifter til opparbeidelse og vedlikehold av arbeider nevnt i dette avsnitt (III) må kun belastes de hytter anleggene omfatter. Fellesskapet kan ikke belastes med utgifter, men bør sammordne alle planer innen fellesskapet.

Blad 2.

IV

Grunneieren kan ikke kreve erstatning av fellesskapet for opparbeidelse av fellesarealer, det påhviler han heller ingen økonomoisk forpliktelser for ovennevnte arbeider. (veien til og Lisbeth-strande)
Det forutsettes at det ikke igangsettes noe arbeide uten Komm. godkjennelse der hvor det er påkrevet. I motsatt fall er grunneieren uten ansvar.
Ved evt. senere ekspropiasjon har grunneieren rett til erstatning for grunnen og påstående skog.
Erstatning for opparbeidelser av fellesarealer, veier, bygninger, brygger o.l. skal tilfelle fellesskapet.
~~Avgifter, oppgaver o.l. pålagt grunneieren ved lov eller komm. vedtak er fellesskapet uvedkommende.~~

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 77, bnr. ~~8 og~~ 7 i Bamble

Kjørstad den 10,12-1970

Bjarne Vaaje
Grunneier

Tor Pilgaardsen
Vitne

Ronald Hove
Vitne

NORGE
50 Kroner

Dagbok nr. 2577 1971 7/7
Bamble sorenskriverembete

Erklæring om veirett

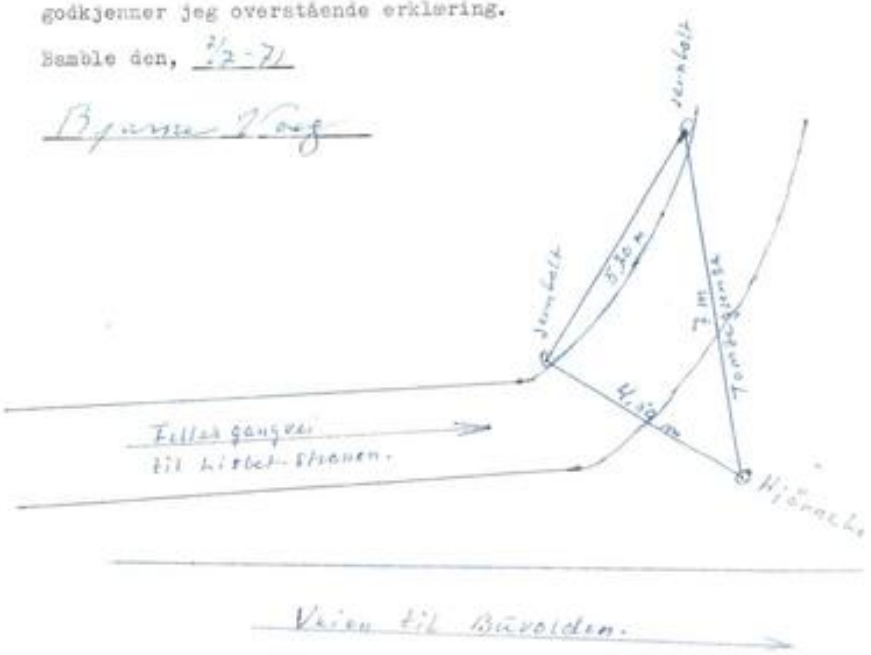
vedr. min eiendom gnr. 77 bnr 43 i Bamble.
Det gis en alminelig rett til gangvei over sørvestre hjørne av min tomt begrenset innover av 2 jernbolter som vist på nedstående skisse.
Opparbeidelse kan bare skje i samråd med grunneieren.
Brukerene av denne vei kan ikke senere protestere mot fremtidige byggverk nærmere grensen enn loven tilsier.
Eieren av denne eiendom forbeholder seg rett til 1. parkeringsplass i spissen mellom denne vei og sin egen tomtegrense.

Bamble den, 16/12-1970.

Wg Bomhoff
grunneier.

Som eier av gnr. 77, bnr. 7 i Bamble (gjenv. grunn.) godkjenner jeg overstående erklæring.
Bamble den, 21-71

Bjarne Vang



ambita

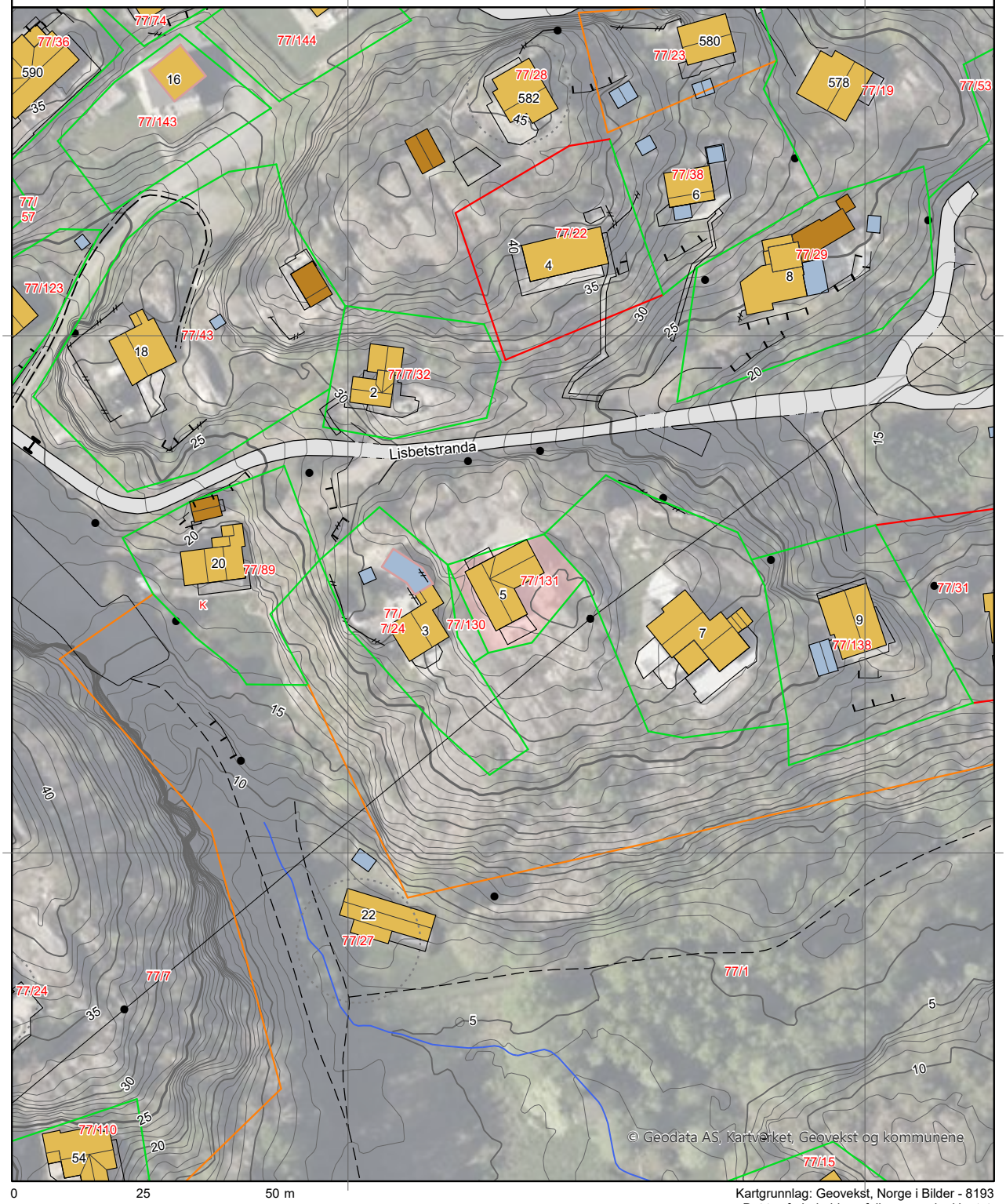
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/77/131/0/0

Eiendomsgrenser

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

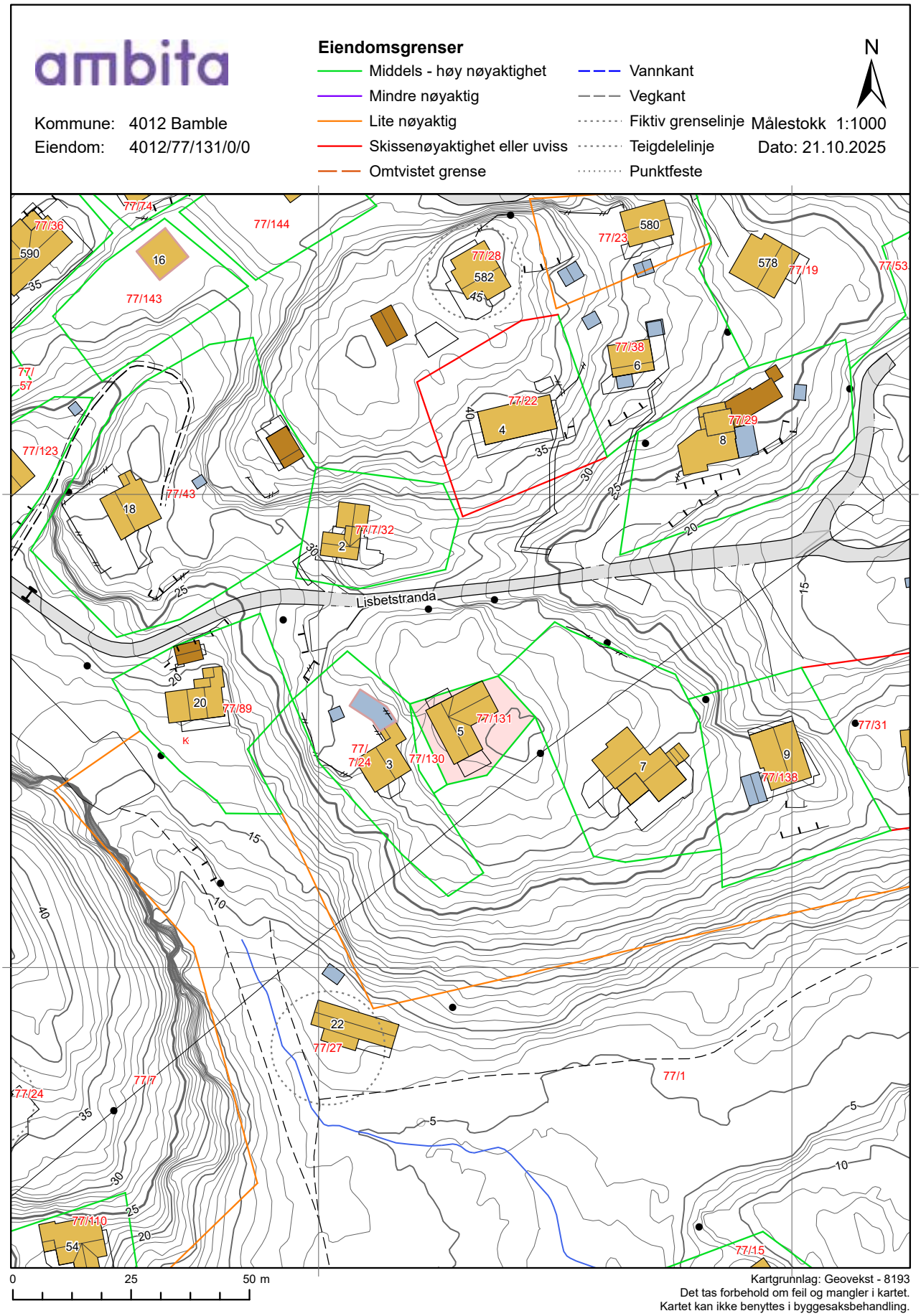
N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.10.2025



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/77/131/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 21.10.2025
Lisbetstranda
77/144
77/143
77/123
77/43
77/7/32
77/89
77/131
77/130
77/7/24
77/27
77/7
77/1
77/110
77/15
77/31
77/138
77/29
77/22
77/28
77/23
77/19
77/53
77/38
77/36
77/57
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

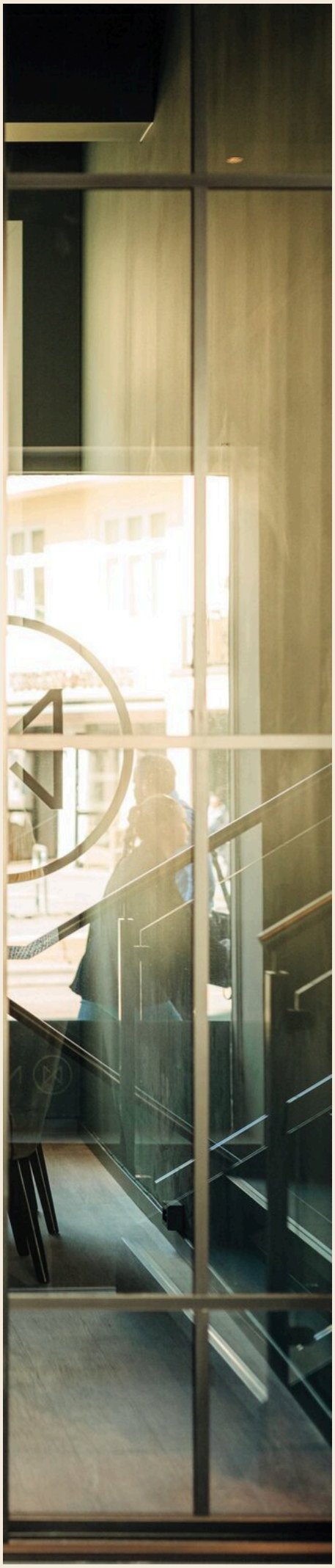


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

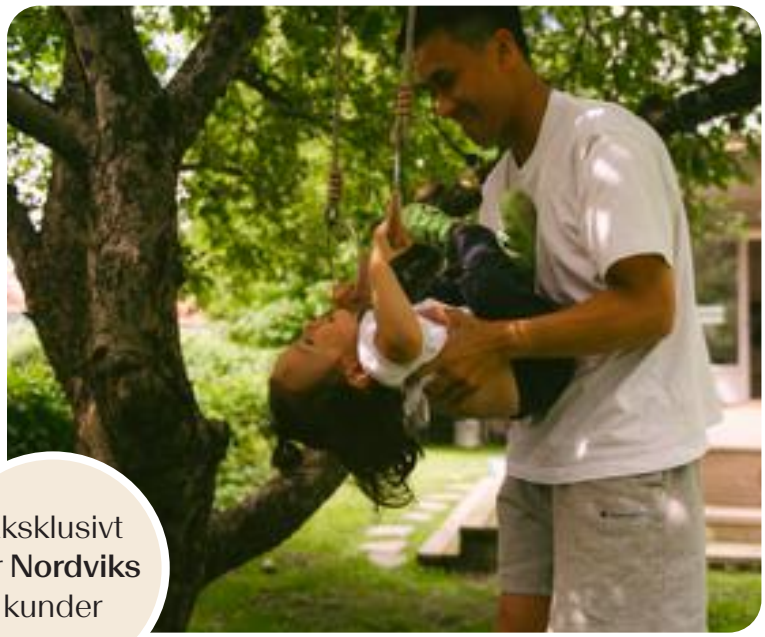


Storgata 106, 3921 PORSGRUNN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0191/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lisbetstranda 5 3967 STATHELLE
Matrikkel: Gnr 77, bnr 131 (ideell andel 1/1) i Bamble kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jonas Pettersen
Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
pettersen@nordvikbolig.no
464 58 071



Morten Saubrekka
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
m.saubrekka@nordvikbolig.no
902 03 147

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: