

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Rognstranda 161 , 3961 STATHELLE

 BAMBLE kommune

 gnr. 35, bnr. 150

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 22307-1042

Referansenummer: LI1355

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen




SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering



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

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

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

Hytten fremstår som en enkel konstruksjon, og er i hovedsak i normal stand ut fra alder og utførelse. Det er imidlertid avdekket enkelte forhold som krever tiltak, herunder også ulovlige forhold som må påregnes utbedret. Videre bemerkes det at enkelte bygningsdeler har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på støpt grunnmur av betong og lettklinkerblokker direkte mot fjell, samt støpte pilarer av lettklinkerblokker og betongelementer. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Skråtak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2016. Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår. Fritidsboligen har terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2016. Fritidsboligen har to ytterdører av tre med 2-lags glass, ukjent produksjonsår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

GULV:

Gulvbelegg i bod, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Våtromsplater i bod, tapet på ett soverom, trepanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Trepanel i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og trepanel i tak/himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant. Biologisk hyttetoalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk. Det er oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr samt nisje til kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

På badet er det montert et biologisk toalett av typen snurredo. Løsningen består av en toalettstol i rommet, med tilhørende oppsamlingsenhet plassert under gulvkonstruksjonen.

Oppsamlingsenheten er inndelt i fire kamre og fungerer ved at beholderen dreies videre til neste kammer når ett er oppfylt. Forutsatt funksjon er avhengig av jevnlig oppfølging, og både tømning, drift og vedlikehold må utføres i samsvar med gjeldende retningslinjer for anlegget.

Oppvarming:

Varmefolie på bad.

Vedovn i gang underetasje og stue 1. etasje.

Varmepumpe i stue.

Panelovn i ett soverom.

Romhøyde:

1. etasje: 2,24m på ett soverom, 2,26m på ett soverom, 2,27m på ett soverom, 2,22m i øvrige rom.

2. etasje: 2,2-2,4m i begge rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

På eiendommen er det oppført en forstøtningsmur i tre, bestående av horisontalt stablede stokker tilpasset terrenget. Ved befaring fremstår muren som relativt rett, uten tegn til vesentlige skjevheter eller utglidning. Registrert slitasje vurderes som normal ut fra alder og eksponering, og det ble ikke observert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Det ble imidlertid avdekket betydelige forekomster av maur i forstøtningsmuren, noe som ofte indikerer fuktpåvirkning og begynnende råte, da maur trives i fuktig og nedbrutt treverk. Treverk har generelt begrenset levetid, og slik påvirkning kan over tid føre til redusert styrke, deformasjoner og i verste fall svikt med utglidning av masser. Jevnlige ettersyn anbefales.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert sprekk i vedovn i underetasje. Skaden medfører at ovnen ikke er funksjonell og ikke kan benyttes på en sikker måte. Bruk av ovnen i nåværende tilstand innebærer risiko for røyklekkasje og brannfare. Det anbefales å ta ovnen ut av bruk og enten reparere eller erstatte den med ny, godkjent ildsted.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

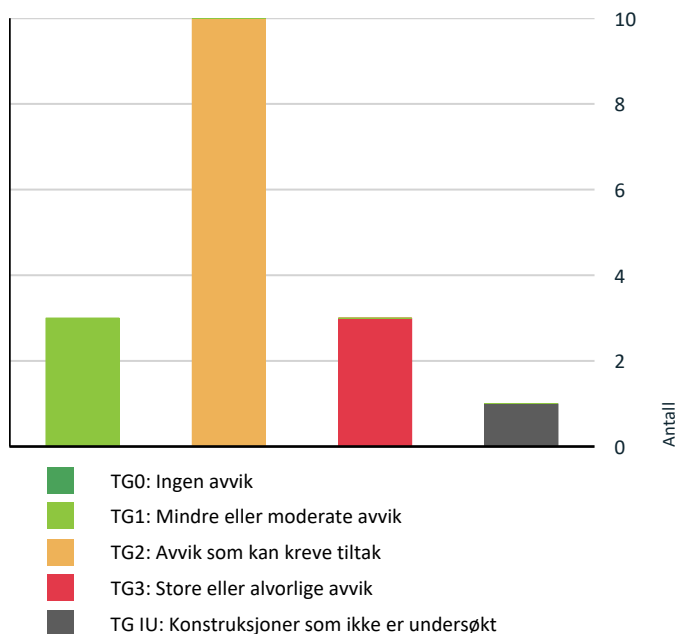
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble fremlagt godkjente plantegninger fra kommunen datert 25.09.1967. Tegningene viser at et opprinnelig soverom i 1. etasje er omgjort til bad, samt at det er oppført svalgang i 2. etasje. Disse endringene anses ikke å være søknadspliktige. Det er videre etablert to ekstra soverom og en utvendig bod i 1. etasje. Disse forholdene anses å være søknadspliktige og skulle vært behandlet av kommunen. Det bemerkes at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest av fritidsboligen hos kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

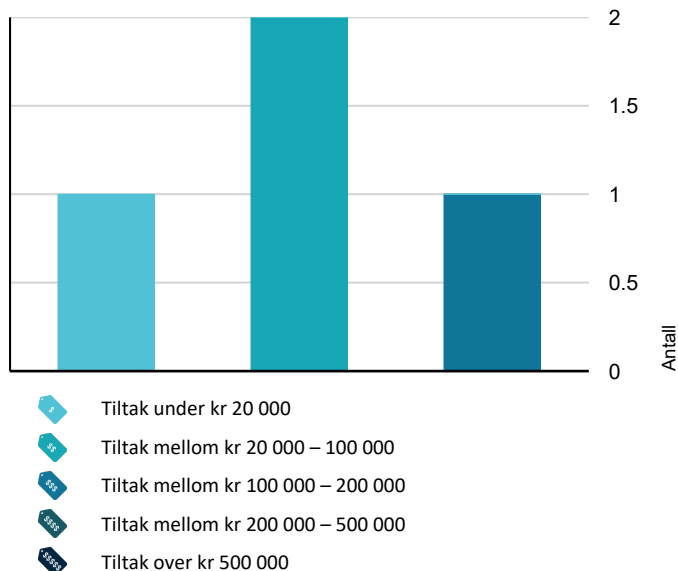
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)

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

- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Standard

Fritidsboligen har gjennomgående enkel standard med preg av alder og normalt vedlikeholds nivå, og har ikke innlagt vann eller avløp. - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Skråtak oppført i trekonstruksjon og tekket med takpapp.

Takflaten ble visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. Takpappen fremstår i god stand uten registrerte skader eller slitasje av betydning ved befaringen.

Hjemmelshaver opplyser om at taktekkingen er utført i 2021. Dette ble tilstrekkelig dokumentert med faktura for utført arbeid.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen er visuelt vurdert på tilgjengelige og værutsatte områder. Det er registrert manglende lufting i underkant av kledningen, samt lokale solsprekker og begynnende soppdannelse på deler av overflatene. For øvrig fremstår kledningen i tilfredsstillende stand ut fra alder og visuell tilgjengelighet. Forholdene tilsier behov for oppfølging for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledning samt registrerte overflateskader og soppdannelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende luftespalte i underkant av kledningen samt vær- og fuktpåvirkning over tid.

Risiko: Redusert uttørkingsevne kan føre til økt fuktbelastning og videre nedbrytning av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av kledningsbord dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen og følge opp registrerte avvik med vedlikehold eller utskifting ved behov.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Nyere vinduer fremstår i normalt god stand. Det ble derimot registrert begroing og slitasje på utvendige vannbrett. Eldre vinduer har også passert forventet levetid. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet slitasje og begroing på vannbrett samt vinduer som har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vær- og fuktpåvirkning over tid samt naturlig aldersslitasje på vinduer.

Risiko: Videre nedbrytning kan føre til redusert tetthet og økt fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av vannbrett og vinduer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vedlikeholde eller skifte ut vannbrett ved behov, samt vurdere utskifting av vinduer basert på tilstand og funksjon.

🔧 TG 2 Dører

Beskrivelse

Dør til svalgang er utført med innvendig dørtype. Under terrassedør er oppkant ikke synlig grunnet overdekning med terrassebord, og forholdet lar seg ikke verifisere ved visuell kontroll. Det er videre registrert manglende tettesjikt under inngangsdør. Forholdene medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og løsnings egnethet.

TG 2 vurderes grunnet bruk av innvendig dør mot svalgang, manglende tettesjikt under inngangsdør samt usikker oppkant ved terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: U hensiktsmessig materialvalg og manglende eller skjult utførelse av fuktsikring ved dørpartier.

Risiko: Forholdene kan føre til vanninntrengning og økt fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av dørpartier og tilhørende konstruksjoner dersom fuktskader oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere egnet ytterdør mot svalgang og få kontrollert oppkant og fuktsikring ved dørpartier for å avklare behov for utbedring.

🔧 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt takterrasse på ca. 23 m² med utgang fra stue. Konstruksjonen er utført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i aluminium og glass. Det er målt rekkverkshøyde på ca. 0,86 m, hvilket er lavere enn gjeldende krav. Tettesjiktet er ikke kontrollert da dette er skjult under terrassebord, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand, så feil og mangler kan forekomme.

Hjemmelshaver har etter befaringen fremlagt kvittering for utført arbeid på tettesjiktet, utført i 2026.

Nordøstvendt svalgang på ca. 5 m² med utgang fra kjøkken. Ombygget fra bod uten dokumentert byggesøknad. Det er registrert skjevheter i gulvet, og forholdet gir indikasjon på mulig svakhet i bærende konstruksjon. Videre er det observert begynnende soppdannelser på deler av kledningen.

Sørvestvendt terrasse ved inngangsparti på ca. 19 m². Konstruksjonen er utført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre. Det er målt rekkverkshøyde på ca. 0,93 m, hvilket er lavere enn gjeldende krav. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand uten vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde på terrasser samt registrerte skjevheter i svalgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avvik fra krav til rekkverkshøyde samt mulig underdimensjonering eller deformasjon i bærende konstruksjon og fuktpåvirkning på kledning.

Risiko: For lav rekkverkshøyde medfører økt fallrisiko, og svakheter i konstruksjonen kan føre til videre deformasjoner og redusert bæreevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedring av rekkverk og konstruksjon for å ivareta sikker bruk av arealene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre rekkverk til forskriftsmessig høyde, samt få vurdert bæreevne og oppbygning av svalgang av fagperson. Videre anbefales kontroll av tettesjikt der dette ikke er tilgjengelig, og vask av kledning med soppdannelser.

INNSENDIG

🔧 TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp Kjeller med adkomst via utvendig dør og fra soverom.

Kryp Kjelleren er inspisert fra tilgjengelige områder. Det er målt fuktverdier i stubbeloft på opptil 20,5 vektprosent trefuktighet. Videre er det registrert manglende isolasjon i undertak og manglende fuktsperre mot grunn. Det er også observert åpninger i konstruksjonen tilsvarende ventilering uten tilstrekkelig sikring mot skadedyr. Det forekommer ofte at grunnvann følger grunnfjellet ved slike type krypkjellere, og dette kan ikke utelukkes skjer her i perioder med høy vannføring.

TG 2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i trekonstruksjon samt manglende fuktsikring og beskyttelse mot skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende fuktsperre mot grunn, utilstrekkelig isolasjon og åpne konstruksjonsdetaljer som gir økt fuktpåvirkning.

Risiko: Forholdene kan føre til økt fuktbelastning med risiko for mugg- og råteskader samt inntrengning av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av trekonstruksjoner og tiltak for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn, vurdere isolering av konstruksjonen og sikre åpninger med egnet beskyttelse, samt vurdere naturlig drenering slik at grunnvann reduseres.

🔧 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er innredet som bad, men er opprinnelig oppført som soverom. Bruksendringen vurderes ikke som søknadspliktig ut fra opplyste forhold. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, og arbeidene er ifølge hjemmelshaver utført som egeninnsats. Videre er rommet ikke utstyrt med sluk og fremstår ikke oppbygget etter godkjent våtromsmetode. Forholdet medfører vesentlig usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning, fuktsikring og rommets funksjon som bad.

TG 3 vurderes grunnet manglende sluk og manglende våtromsoppbygging etter godkjent metode.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Årsak: Rommet er tatt i bruk som bad uten at det er etablert sluk eller dokumentert våtromsoppbygging etter godkjent metode.

Risiko: Forholdet kan føre til fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner og økt risiko for skjulte fuktskader ved bruk som bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring eller tilbakeføring, og innebærer usikkerhet for kjøper ved videre bruk av rommet som bad.

Anbefalt tiltak: Det anbefales enten å tilbakeføre rommet til soverom eller å bygge opp rommet som bad på en tilstrekkelig måte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da badet ikke har vannrør i veggkonstruksjonene og det ikke er tilkoblet vann i hytta. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll og overflatemålinger. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på befaringdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det er imidlertid påvist løst eller defekt filter i vannkran.

Hjemmelshaver opplyser at vannkranen er utbedret etter befaringen, men dette er ikke kontrollert av takstmann i ettertid.

TG 2 vurderes grunnet defekt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet skyldes slitasje eller svikt i filter i vannkran.

Risiko: Defekt filter kan føre til redusert funksjon og mulig tilstopping eller ujevn vannstrøm over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold for å opprettholde normal funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte filter i vannkran.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er registrert drypplekkasje fra en kobling i krypkjeller. Stoppekran er montert ved vanninntaket i krypkjelleren. Det opplyses at anlegget ikke er lovlig tilkoblet vann. Forholdene medfører usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon.

Hjemmelshaver opplyser at koblingen er utbedret etter befaringen, men dette er ikke etterkontrollert av takstmann.

TG 2 vurderes grunnet lekkasje i kobling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utetthet i kobling.

Risiko: Lekkasje kan føre til økt fuktbelastning i krypkjeller og videre skade på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av røranlegg og tilhørende konstruksjoner ved videre lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre lekkasje i kobling, samt koblet seg av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Toalettet er tilkoblet biologisk toalett også kalt snurredo med fire avfallskammer. Det ble ikke registrert vesentlige feil ved denne løsningen under befaringen. Ved befaringen ble det samtidig registrert at avløp fra dusjkabinett og servant føres direkte ned i krypkjeller.

TG 3 vurderes grunnet avløp som føres direkte til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende tilkobling til godkjent avløpsløsning.

Risiko: Utslipp av avløpsvann fra dusjkabinett og servant i krypkjeller kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av konstruksjoner samt etablering av godkjent avløpsløsning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å stanse utslipp til krypkjeller, eventuelt fjerne avløpsrørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenet er tilkoblet mekanisk avtrekksvifte montert på yttervegg, samt bad er tilkoblet naturlig ventilering i vindu. Tilluft til øvrige rom via ventiler i vegger og vinduer. Det bemerkes at to av soverommene mangler naturlig ventilering.

Fritidsboliger med én boenhet er unntatt kravene i TEK17 § 13-2 om ventilasjon i boligbygning. Det innebærer blant annet at det ikke foreligger krav om mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, slik det er i helårsboliger. Naturlig ventilasjon kan dermed være tilstrekkelig, og dette anses ikke som avvik i henhold til forskrift eller avhendingsloven.

TG 2 vurderes grunnet manglende ventilering i to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende etablering av ventilasjonsløsning i enkelte rom.

Risiko: Utilstrekkelig luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan påvirke innneklima og medføre behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere ventilering i de aktuelle soverommene for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2019. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Årstall: 2019

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ekspresstank på ca. 50 liter står i krypkjeller uten lekkasjesikring.

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

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring samt alder nær eller over forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende etablering av lekkasjesikring og naturlig aldersslitasje.

Risiko: Lekkasje kan føre til fuktbelastning i krypkjeller og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av bereder og utbedring av eventuelle følgeskader ved lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring og vurdere utskifting av bereder basert på alder og videre brukstid.

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer, plassert på soverom med 7 kurser iht oversikt.

Sikringssskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble avdekket manglende beskyttelse på ledninger til varmemefolie i bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969 Det er ukjent når det elektriske anlegget ble oppgradert og byggeår er derfor lagt til grunn.

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

Ukjent Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av

egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Montert nytt kortslutningsvern på hyttevegg ombygd fra 2-faser til 3-faser. Montert nytt sikringssskap og ny måler. Kurs 1 til 6 byttet med eksisterende kurser. Ny hovedsikring og nytt overspenningsvern.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Årsak: Manglende mekanisk beskyttelse av elektriske ledninger.
Risiko: Ubeskyttede ledninger kan bli utsatt for skade og føre til funksjonssvikt eller elektrisk fare.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av elektrisk anlegg for å ivareta sikker bruk.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å få etablert tilstrekkelig beskyttelse av ledninger av kvalifisert fagperson.

TOMTEFORHOLD

! TG 1U Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Deler av hytta har synlig knotteplast. Løsningen er ikke inspisert i tilknytning til grunnmur, da forholdene ikke er tilgjengelige for nærmere kontroll grunnet utilgjengelig del av krypkjeller. Utvendig drenering fremstår som begrenset til steinmasser i terrenget. Alder og ukjent oppbygning medfører at bygningsdelen ikke lar seg tilstrekkelig vurdere. Det bemerkes at forholdene kan innebære skjulte feil og mangler.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenteringen fremstår utført med pilarer og grunnmur direkte mot grunn, og konstruksjonen fremstår stabil ved befaringen uten synlige tegn til setninger eller bevegelser.

Grunnmur er oppført av betongelementer, støpt betong og lettklinkerblokker. Det er ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak, sett i sammenheng med alder. Utførelsen fremstår som sammensatt med bruk av ulike materialer i ulike perioder, og det er registrert avskalling på lettklinkerblokker.

TG 2 vurderes knyttet til usikkerheten ved oppføringen, samt avskalling av lettklinkerblokker

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sammensatt utførelse med bruk av ulike materialer og registrert nedbrytning i form av avskalling.

Risiko: Videre nedbrytning kan føre til svekkelse av overflater og redusert bestandighet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utbedring av grunnmur over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre avskallinger ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdet forverres.

! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen har fall inn mot konstruksjonen. Forholdet gir økt belastning på terrenget og innebærer eksponering for bevegelser i masser. Det vurderes å foreligge forhold som kan gi økt risiko for utglidning eller ras i terrenget ved ytre påvirkninger.

TG 3 vurderes grunnet terrengfall mot bygning og forhold som gir økt risiko for utglidning eller ras.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrengfall inn mot bygningen gir ugunstige forhold for stabilitet i massene.

Risiko: Forholdet kan føre til økte bevegelser i terrenget og risiko for utglidning eller ras ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for sikringstiltak for å ivareta bygningens stabilitet og sikker bruk av eiendommen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert terrengforholdene av fagperson for å avklare behov for sikringstiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	31	5		36	19
1. Etasje	34			34	28
SUM	65	5			47
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, to soverom, bad	Utvendig soverom, kryperom	
1. Etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble fremlagt godkjente plantegninger fra kommunen datert 25.09.1967. Tegningene viser at et opprinnelig soverom i 1. etasje er omgjort til bad, samt at det er oppført svalgang i 2. etasje. Disse endringene anses ikke å være søknadspliktige. Det er videre etablert to ekstra soverom og en utvendig bod i 1. etasje. Disse forholdene anses å være søknadspliktige og skulle vært behandlet av kommunen. Det bemerkes at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest av fritidsboligen hos kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

- 2016- Montert nye vinduer foruten tre vinduer.
- 2017/18- Pusset opp bad på egeninnsats.
- 2018- Kledd igjen fremsiden av underetasjen på egeninnsats.
- 2020- Lagt ny laminat og overflatebehandlet alle rom foruten bad.
- 2021- Lagt ny takpapp på hytta.
- 2026- Lagt ny takpapp på terrasse.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Eiendommen er tilkoblet offentlig sommervann via private stikkledninger. På generelt grunnlagt skal det alltid søkes om utslippstillatelse når en eiendom har innlagt vann. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om utslippstillatelse for denne eiendommen. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	35	150		0	329.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rognstranda 161

Hjemmelshaver

Five Odd Magnus, Lønnberg Rolf Kenneth
Tangvald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med fritidsbebyggelse i Bamble kommune. Nærområdet består i hovedsak av fritidsboliger, og det er også campingplass i området

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Gruslagt adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.03.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	31.03.2026	
3	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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