

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

E-post thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 000 000,-
Total ink omk.:	Kr 3 000 000,-
Årlig festeavgift:	Kr 6 847,-
Selger:	Odd Magnus Five
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1969
BRA-i/BRA Total	65/70 kvm
Tomtstr.:	329 kvm
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 35, bnr. 150
Oppdragsnr.:	1317250106

Solrik sommerhytte med fantastisk sjøutsikt samt umiddelbar nærhet til sjøen og sandstrand.

Solrik hytte med umiddelbar nærhet til sjøen og sandstrand.

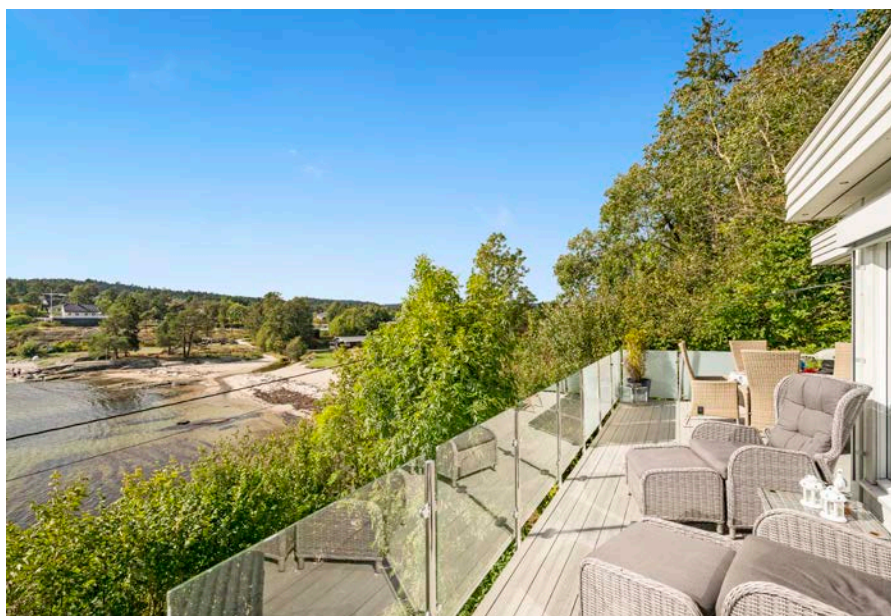
Særdeles flott og solrik veranda med fantastisk sjøutsikt. God plass til både spise- og sittegrupper, samt glassrekkverk som sikrer uhindret utsyn. Perfekt for lange sommerdager og hyggelige kvelder.

Bilvei helt frem til eiendommen.

Eiendommen ligger ved populære Rognstranda i Bamble, et av områdets mest attraktive bade- og friluftsområder med flotte sandstrender, svaberg og gode solforhold.

Kort avstand til den populære kyststien i Bamble, en naturskjønn tursti langs sjøen med variert terreng, flotte utsiktspunkter og gode bademuligheter.

Kort kjøreavstand til Brotorvet kjøpesenter på Stathelle, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	71
Nabolagsprofil	76
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 47 kvm

Bruksareal fordelt på etasjer

1. etasje

BRA-i: 31 kvm To soverom, bad og gang.

BRA-e: 5 kvm Soverom og kryprom.

2. etasje

BRA-i: 34 kvm Stue med åpen kjøkkenløsning.

TBA fordelt på etasjer

1. etasje

19 kvm Sydvestvendt terrasse ved inngangsparti.

2. etasje

23 kvm Sydvestvendt takterrasse.

5 kvm Nordøstvendt svalgang.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. For mer informasjon se punkt om ferdigattest.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

329 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 329 kvm, beliggende i skrånende terreng med fantastisk utsikt over

sjøen og svært gode solforhold. Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Gruslagt adkomst frem til fritidsboligen.

Særdeles flott og solrik veranda med fantastisk utsikt over sjøen. Her får du en unik følelse av å sitte tett på vannet, med vidstrakt utsyn over sjøen og omkringliggende landskap. Plass til både spisegruppe og avslappende sittegrupper. Glassrekkverk bidrar til å ivareta utsikten på en optimal måte, samtidig som det gir et moderne og stilrent uttrykk.

Tomtearealet er hentet fra matrikkel (digital kartmåling), og det tas forbehold om eventuelle avvik ved senere oppmåling.

Grunneier er Rolf Kenneth Tangvald Lønnberg.

Festeforholdet er løpende uten tidsbegrensning (evigvarende).

Årlig festeavgift utgjør kr 6 847,-.

Festeavgiften reguleres hvert tiende år i henhold til festekontrakten. Neste regulering vil finne sted i 2027, basert på endringer i konsumprisindeksen (KPI). Regulering skjer i tråd med festekontrakten og bestemmelsene i tomtfesteloven.

Grunneier har legalpant for utestående festeavgift.

Grunneier har forkjøpsrett ved salg av eiendommen. Forkjøpsretten avklares i etterkant av et salg, og skriftlig melding sendes grunneier etter budaksept. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er to måneder fra mottak av slik melding.

Festekontrakten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Årlig festeavgift

Kr 6 847,-

Festekontrakt datert

11.07.1967.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på populære Rognstranda i Bamble kommune, under 100 meter fra sjøen. Fra eiendommen har man fantastisk utsikt utover Rognstranda og umiddelbar nærhet til sjøen.

Rognstranda er et av området mest ettertraktede bade- og friluftsområder, kjent for sine flotte sandstrender, svaberg og gode solforhold.

I nærheten ligger også den populære kyststien i Bamble, en naturskjønn tursti som strekker seg langs kystlinjen. Her kan du oppleve variert terreng med svaberg, strender og flotte utsiktspunkter, samt gode muligheter for bading og rekreasjon.

Skjærgården i området byr på et vakkert og variert landskap, hvor holmer og skjær ligger som perler på en snor. Det er korte båtturer til idylliske øyer som Stråholmen og Jomfruland. Ønsker du å utforske mer, er det også kort vei med båt til kystperlene Langesund, Valle og Kragerø.

For golfentusiaster ligger Bamble Golfklubb en kort kjøretur fra eiendommen. Golfbanen har en landlig og idyllisk beliggenhet, og består av en 9-hulls skogs- og parkbane, samt gode treningsfasiliteter.

For musikk- og kulturopplevelser ligger Wrightegaarden i Langesund kun en kort tur unna, både med bil og båt. Arenaen er kjent som en av Norges fremste sommerscener, med konserter fra noen av landets mest populære artister.

Fra eiendommen er det også kort kjøreavstand til Brotorvet kjøpesenter på Stathelle, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Adkomst

Ta av fra E18 sør for Grenlandsbrua og følg gamle E18 sydover. Ta deretter av mot Rognstranda.

Følg veien videre, skiltet mot Rognstranda, og kjør til Rognstranda Camping. Fra campingplassen er det bomvei videre inn mot eiendommen. Det må kjøres sakte gjennom campingområdet.

Kjør ned mot sjøen og ta til venstre rett før stranden. Følg deretter en stikkvei på østsiden, hvor eiendommen ligger på venstre side, merket med «Til salgs»-plakat fra Aktiv.

Det vil bli skiltet med Aktiv-visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Byggemåte

Fritidseiendommen er gjennomgått av bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten gir en teknisk gjennomgang av fritidsboligen hvor eventuelle avvik, risiko og anbefalte tiltak er beskrevet. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering er at fritidsboligen 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 forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover.

I tilstandsrapporten benyttes tilstandsgrader for å beskrive avvik eller forhold som kan kreve oppfølging. Nedenfor følger en kort oppsummering av byggemåte, registrerte forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), tilstandsgrad 3 (TG3), bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU) og andre merknader. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger i rapporten.

Fritidsboligen er oppført 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 er utført med bjelkelag i tre. Skråtak er oppført i trekonstruksjoner og tekket med takpapp. Vinduer og terrassedør har 2-lags energiglass, og enkelte vinduer og ytterdører har 2-lags glass.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

- Kryp Kjeller: Forhøyede fuktverdier i trekonstruksjonen samt manglende fuktsikring og beskyttelse mot skadedyr.
- Grunnmur og fundamenter: Usikkerhet ved oppføringen av grunnmuren, samt avskalling av lettklinkerblokker.
- Veggkonstruksjon: Manglende lufting i underkant av kledningen samt registrerte overflateskader og begynnende soppdannelse.
- Vinduer: Slitasje og begroing på vannbrett, samt enkelte eldre vinduer som har passert forventet levetid.
- Dører: Bruk av innvendig dør mot svalgang, manglende tettesjikt under inngangsdør samt usikker oppkant ved terrassedør.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: For lav rekkverkshøyde på terrasser, samt registrerte skjevheter i svalgang.
- Vannledninger: Drypplekkasje i en kobling i krypkjeller.
- Ventilasjon: Manglende ventilering i to soverom.
- Varmtvannstank: Manglende lekkasjesikring samt alder nær eller over forventet levetid.

Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

- Bad: Manglende godkjenning og dokumentasjon på utførelse av våtrom.
- Avløpsrør: Avløp som føres direkte til krypkjeller, uten godkjent løsning.
- Terrengforhold: Terrengfall inn mot bygningen samt potensiell rasfare.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Fuktsikring og drenering: Ikke kontrollert grunnet begrenset tilkomst.

Andre merknader:

- Det ble registrert sprekke i vedovn i underetasje.
- Fritidsboligen er tilkoblet vann uten nødvendig godkjenning.
- Det anbefales å gjennomføre kontroll av elektrisk anlegg av fagperson.
- Det er registrert maur i treverk ved forstøtningsmur, noe som kan indikere fukt og begynnende råte.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 23.02.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklærings skjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller tilstandsrapport fra takstmann.

Standard

Innvendig har fritidsboligen en normal hyttestandard og går over to etasjer.

Lys stue med store vindusflater som gir fantastisk utsikt og nærhet til sjøen. Stuen har plass til flere sittegrupper, og det er montert peisovn. Fra stuen er det utgang til en vestvendt veranda. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Lyst kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Mellom benkeplate og overskap er det hvite fliser. I benkeplaten er det nedfelt kjøkkenvask med avrenningsfelt. Innredningen har nisje til både komfyr og kjøleskap, og det er montert ventilator over komfyrnisjen. Ved kjøkkenvinduet er det plass til et lite spisebord.

Lyst og enkelt hyttebad utstyrt med dusjkabinett, snurredo og baderomsinnredning. Innredningen har heldekkende servant, to underskuffer samt vegghengt speil- og sideskap. Gulvet har vinylbelegg med varmemefolie, veggene har våtromsplater og himlingen er utført i trepanel.

Fritidsboligen har totalt tre lyse rom innredet som soverom, hvorav ett har utvendig adkomst. To av rommene er ikke bruksendret eller omsøkt hos kommunen, og er ikke godkjent for varig opphold. For nærmere informasjon vises det til punkt om ferdigattest.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med fritidsboligen ved salg. Hvis hvitevarer og/eller

annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Fritidsboligen selges møblert med unntak av personlige eiendeler og verktøy.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Det har blitt utført følgende moderniseringer og påkostninger i senere tid:

- 2016: Montert nye vinduer, med unntak av tre vinduer.
- 2017/2018: Bygd bad ved egeninnsats.
- 2018: Kledd igjen fremsiden av underetasjen ved egeninnsats.
- 2020: Lagt nytt laminatgulv og overflatebehandlet alle rom, med unntak av bad.
- 2021: Lagt ny takpapp på hytta.
- 2026: Lagt ny takpapp på terrasse.

Parkering

Det er tinglyst en parkeringsplass tilhørende eiendommen.

For ekstra parkering må dette leies av grunneier.

Solforhold

På eiendommen er det gode solforhold.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen

hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue.

Vedovn/peisovn i gang i 1. etasje og stue i 2. etasje.

Varmefolie i gulvet på bad.

Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at fritidsboligen har et årlig strømforbruk på ca. 7 500 kWh.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 000 000

Omkostninger kjøper

Kr 3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

Kr 16 900,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 19 700,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

Kr 3 000 000,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 3 016 900,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 3 019 700,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 106,- for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngelyr, eiendomsskatt, hytterenasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert og blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 656 250,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for formuesverdien av primærbolig: Formuesverdien er 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Regel for formuesverdien av sekundærbolig: Formuesverdien er 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr 7 000,- hos Gjensidige.

Eiendommen er tilknyttet Rognsfjorden Hytte- og Båtforening, og det betales en årlig avgift på kr 500,-.

Eiendommen er tilknyttet Rognsfjorden veilag, og det betales en årlig avgift på kr 900,-.

Eiendommen er tilknyttet internett/bredbånd (500/500 Mbps), med en månedlig kostnad på kr 690,-.

Eiendommen betaler kr 2 000,- per år for ekstra parkeringsplass. Grunneier har opplyst at den ekstra parkeringsplassen ikke automatisk følger eiendommen. Det må avtales direkte med grunneier dersom kjøper ønsker å videreføre leieforholdet.

Utover det som er nevnt ovenfor og under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til blant annet strøm, innvendig og utvendig vedlikehold, fying/brensel og abonnement for TV.

Årlig velforeningsavgift

Kr 500,-

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Rognsfjorden Hytte- og Båtforening, som har til formål å samle hytteeiere i indre del av Rognsfjorden i Bamble. Det betales en årlig velavgift på kr 500,-.

Leder for foreningen er Tom Tellefsen.

Foreningen har egen hjemmeside: www.rognsfjorden.no

Vedtekter og saksdokumenter, herunder behandlede saker, budsjett og regnskap for generalforsamlingen 2025, kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket.

Eiendommen er også tilknyttet Rognsfjorden veilag, og det betales en årlig avgift på kr 900,-.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 150 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dagboknr. 50488, tinglyst 15.12.1970, type heftelse: Festekontrakt.

Fstekontrakt med bestemmelser om årlig festeavgift, pant for forfalt festeavgift, forkjøpsrett for grunneier og andre bestemmelser.

Festeren har rett til å ta vann fra Rognsbekken eller anvist brønnsted, samt adgang til badestrand og rett til parkering av én bil etter nærmere anvisning fra grunneier.

Det gjelder enkelte begrensninger i bruken av eiendommen, herunder forbud mot fremleie, krav om grunneiers samtykke ved eventuell næringsvirksomhet (herunder salg og servering), samt forbud mot inngjerding uten samtykke. Bebyggelsen skal holdes i ordnet stand og tomten ryddig.

Fstekontrakten følger vedlagt salgsoppgaven.

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men vil følge eiendommen, og at långiver må akseptere prioritet etter denne heftelsen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt som fritidsbolig siden byggeår. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1. juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- I 1. etasje er et tidligere godkjent soverom i dag innredet som bad. Videre er deler av etasjen utvidet, herunder areal som tidligere fremstår å ha vært krypkjeller, og det er etablert ytterligere rom som benyttes som soverom. Det ene soverommet har utvendig adkomst og videre adkomst til bod.
- Det er bygd en svalgang på baksiden av fritidsboligen.

De ovennevnte forholdene fremstår som søknadspliktige tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på at disse er omsøkt eller godkjent. Forholdene anses som lovlighetsmangler.

En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Byggetegninger kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilkoblet offentlig sommervann via private stikkledninger frem til hytteveggen. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger frem til fritidsboligen.

Innlegging av vann i fritidsbolig er søknadspliktig. Det følger av gjeldende regelverk at det normalt skal foreligge utslippstillatelse ved eiendom med innlagt vann. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller gitt tillatelse til innlegging av vann eller utslipp for denne eiendommen. Kjøper overtar det fulle ansvar og risiko knyttet til dette forholdet, herunder eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter og konsekvenser for videre bruk av eiendommen.

På badet er det installert snurredo, som er et biologisk toalett bestående av toalettstol innendørs og tilhørende avfallsbeholder plassert under gulv. Anlegget har en roterende beholder med fire separate kamre. Når ett kammer er fullt, roteres beholderen slik at neste kammer tas i bruk. Drift, tømning og vedlikehold må påregnes utført i henhold til systemets funksjon og gjeldende retningslinjer.

Til informasjon er det igangsatt et prosjekt om etablering av helårs vann- og avløpsanlegg for denne eiendommen med flere. Det må påregnes etablering av helårs vann- og avløpsanlegg for eiendommen, og det er stipulert en investeringskostnad på kr 325 000,- for denne eiendommen. Dette var et aktuelt tema fra generalforsamlingen i 2025 til Rongsfjorden Hytte- og Båtforening. Sakspapirer kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket. Ta kontakt med megler for mer informasjon om prosjektet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

I kommuneplanens arealdel Bamble kommune datert 15.12.2022, ligger eiendommen i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende, bevaring naturmiljø og ras- og skredfare.

Eiendommen ligger i et område med varierende terreng og stedvis bratte partier. Det er kjent at deler av nærliggende fjellskrenter kan være utsatt for ras og steinsprang. Det er ikke foretatt særskilt geoteknisk vurdering av eiendommen. Kjøper overtar risikoen knyttet til grunnforholdene og oppfordres til å foreta egne undersøkelser.

Ved siden av eiendommen, både mot nord og syd, ligger det to ubebygde tomter.

Kopi av plan, kartutsnitt og bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med nedsatt konsesjonsgrense. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

bud inngis.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, oppgjør kr 6 000,-, søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markedspakke kr 12 900,-.

I tillegg kommer kostnader til innhenting av opplysninger fra kommunen, innhenting av servitutter, tilstandsrapport fra takstmann, fotografering, boligselgerforsikring og eventuell oppgradering av markedspakke. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i forbindelse med salgsprosessen.

Dersom handel ikke kommer i stand, eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag på kr 15 000,- for utført arbeid, samt dekning av øvrige utlegg.

Alle beløp nevnt ovenfor er inkludert merverdiavgift.

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Oppdragstaker

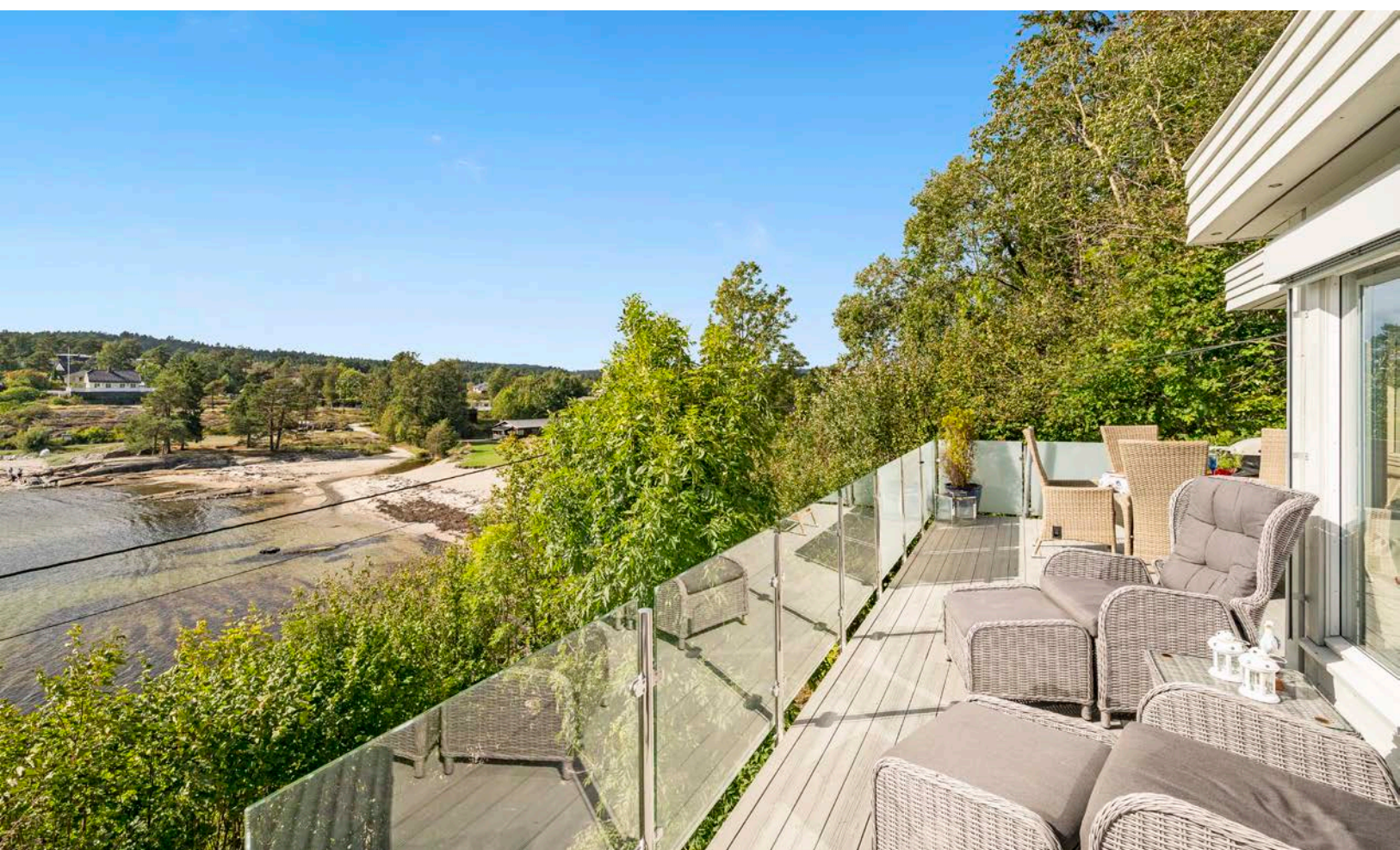
Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

31.03.2026

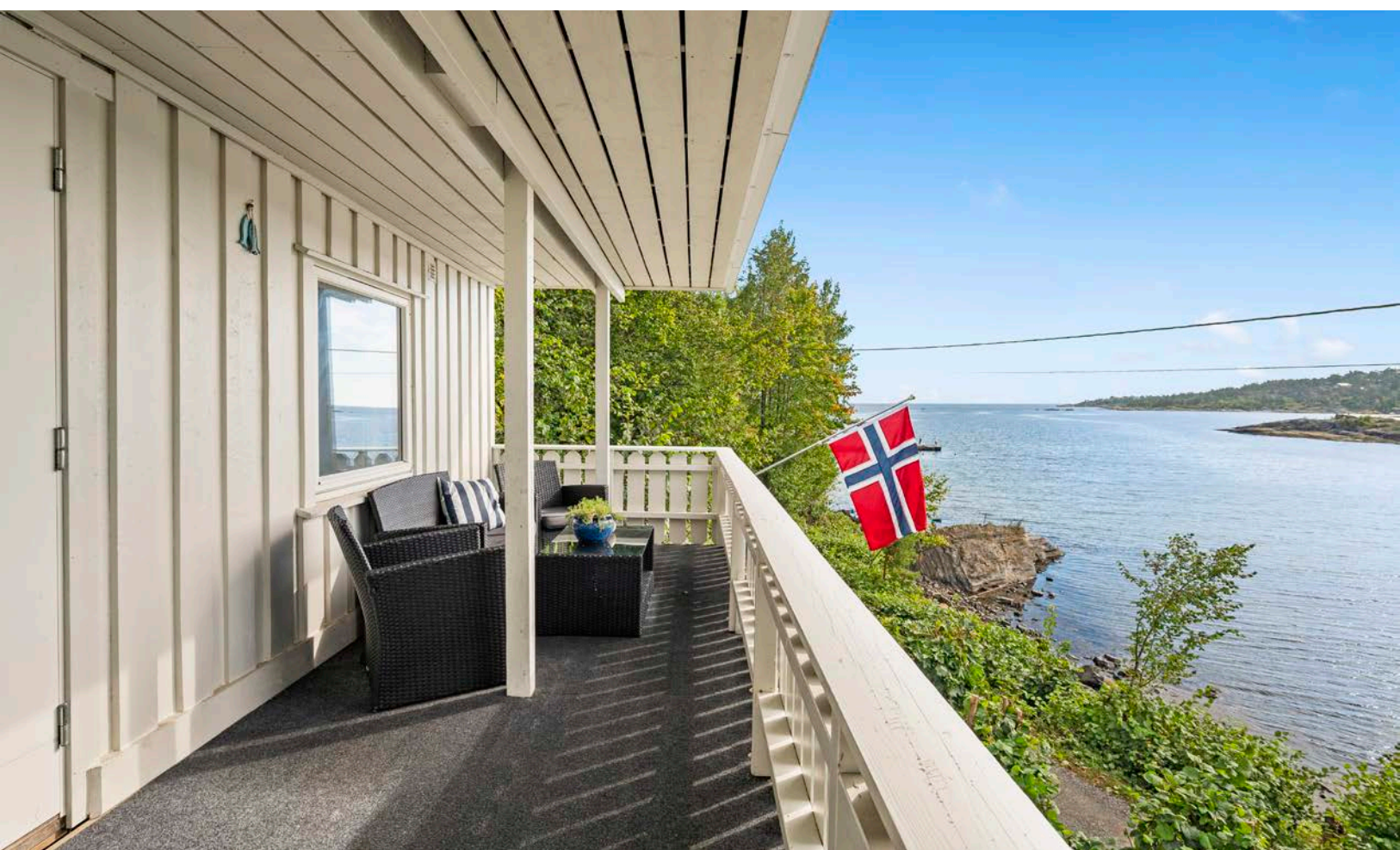


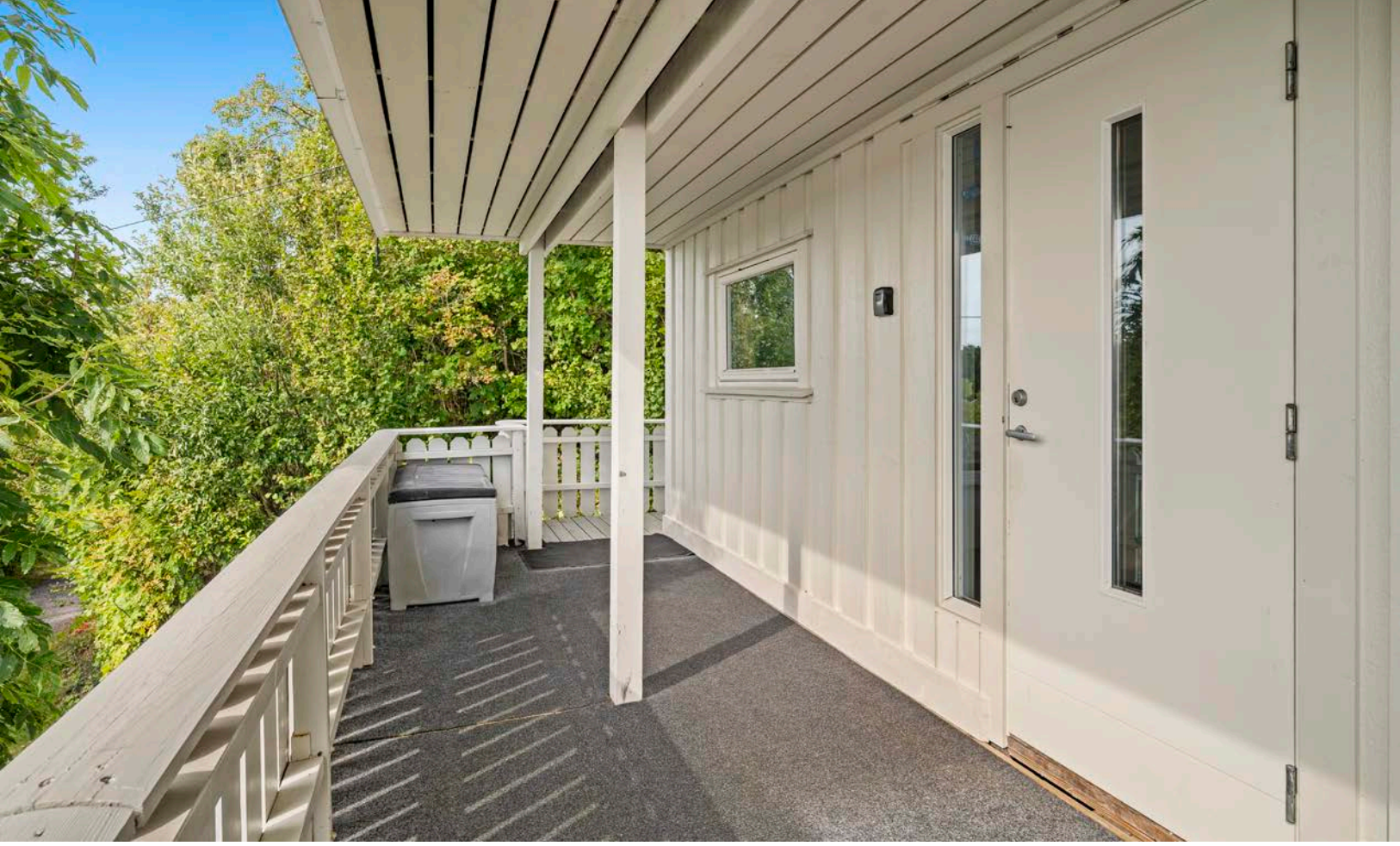


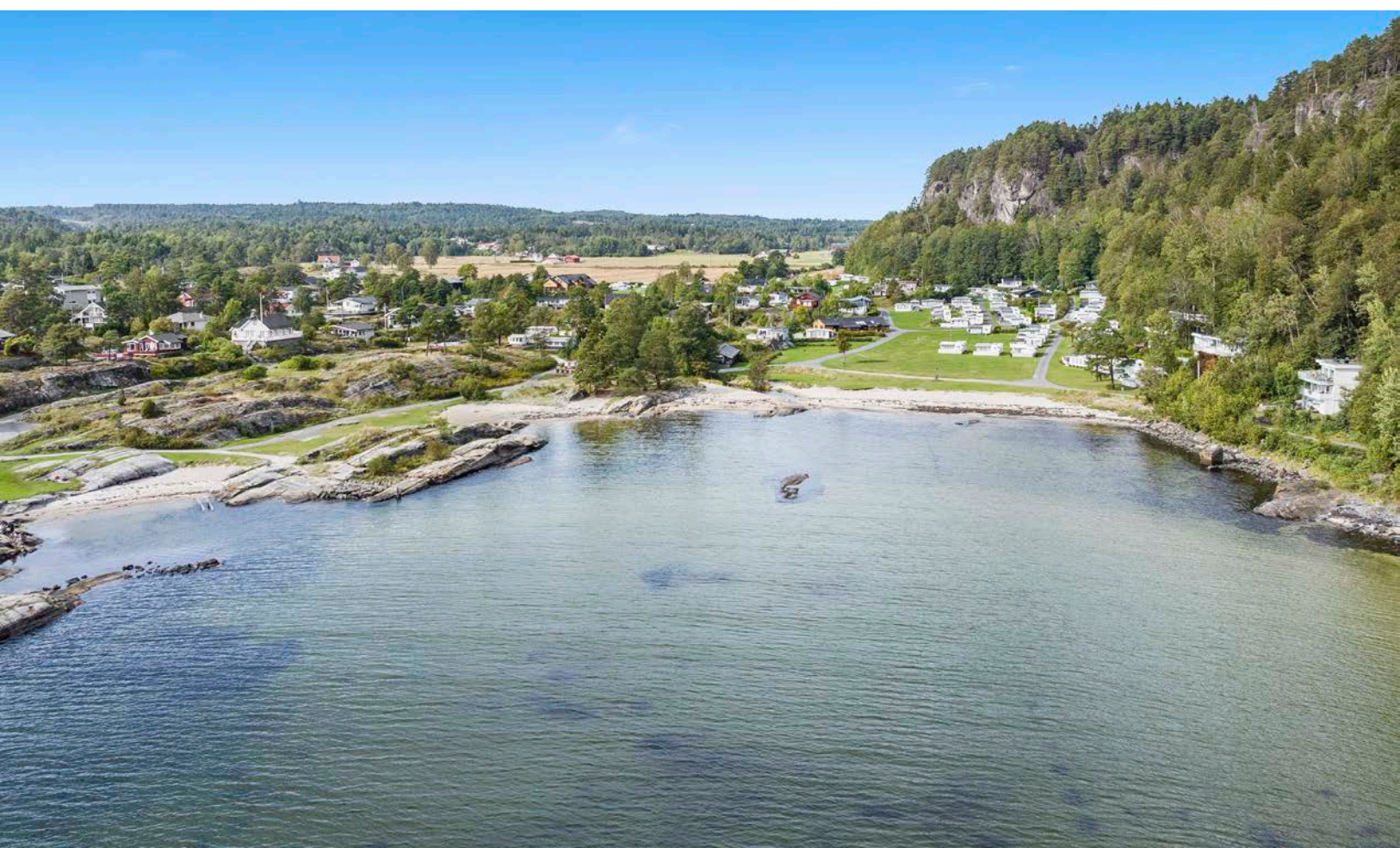


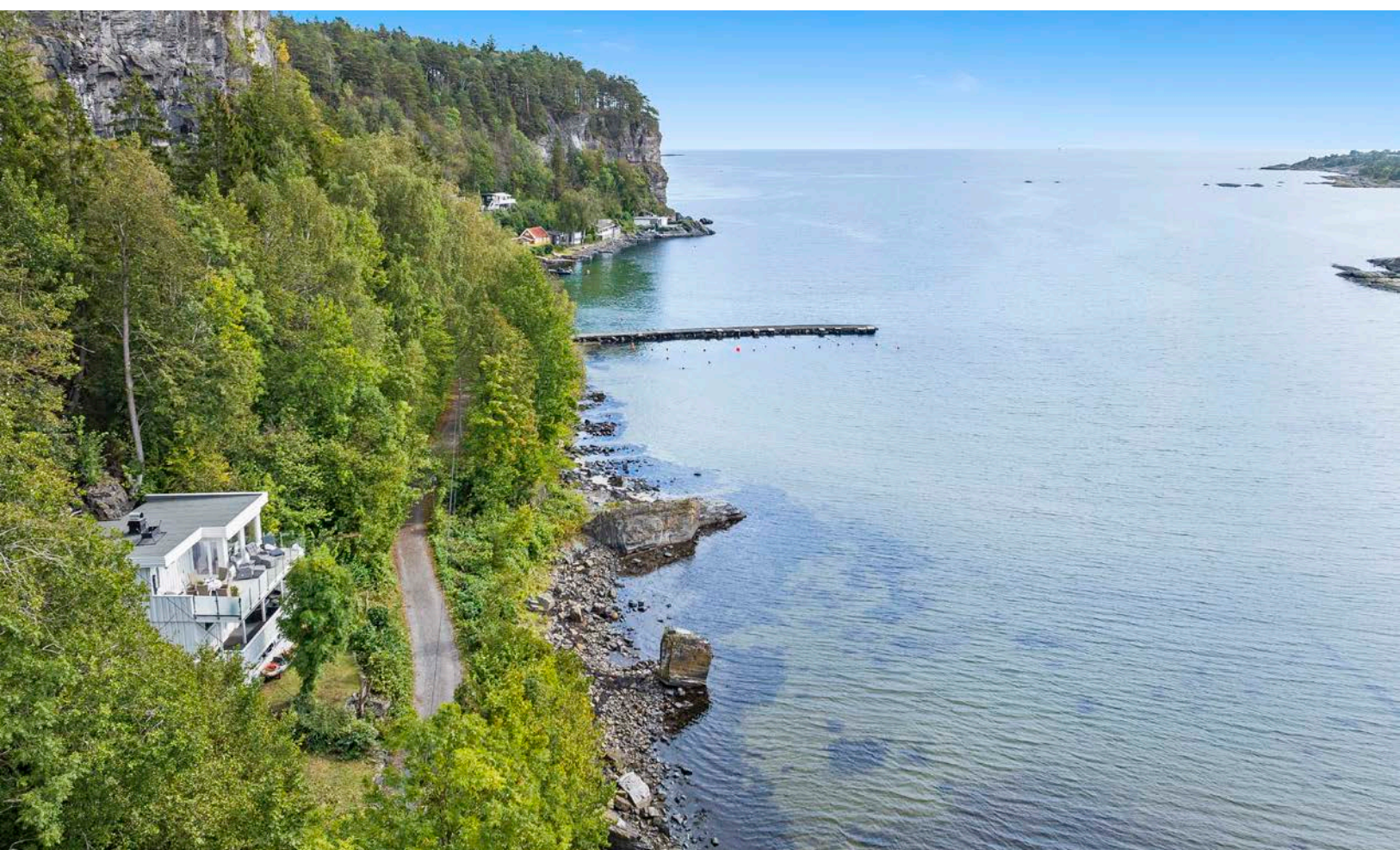
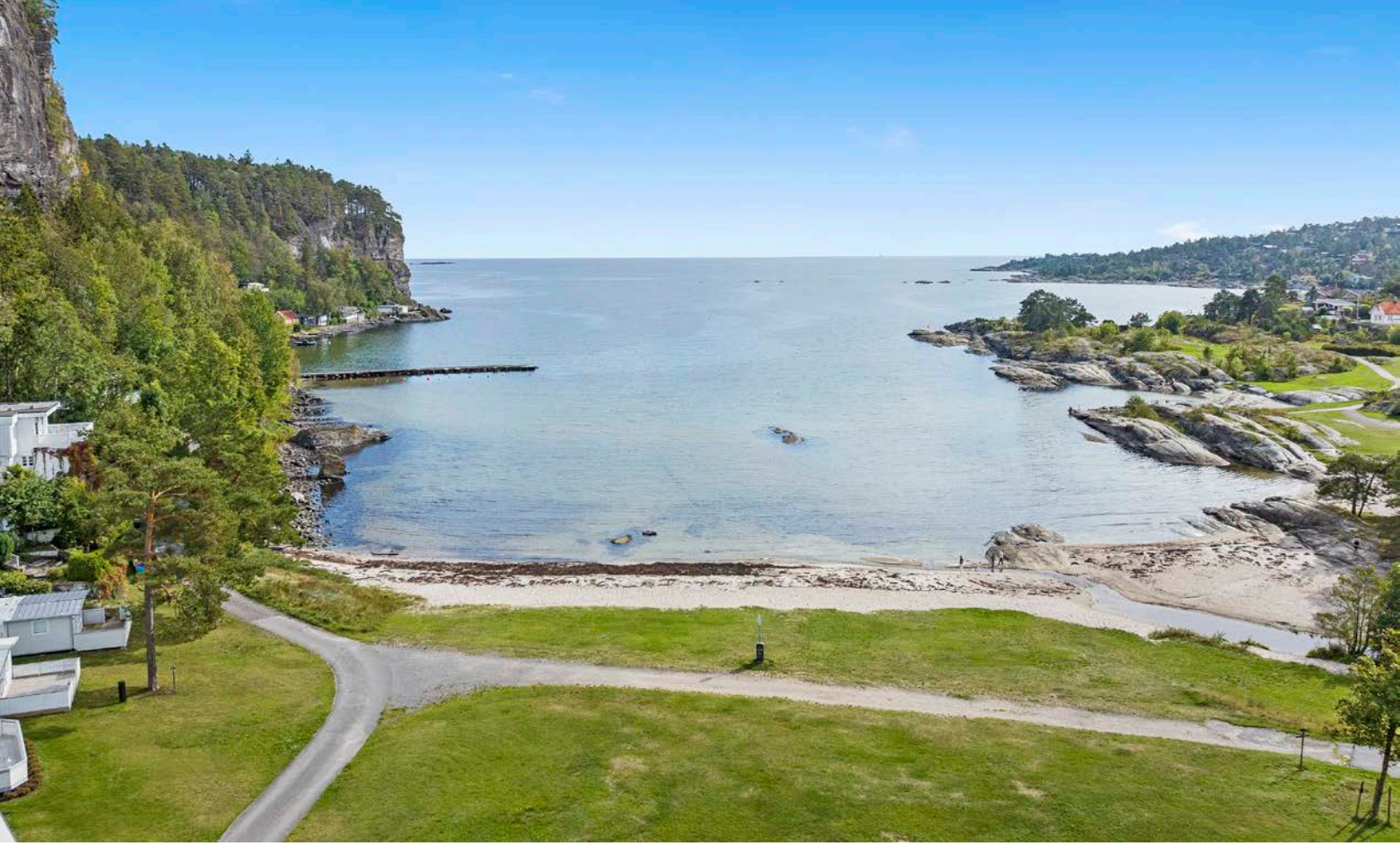


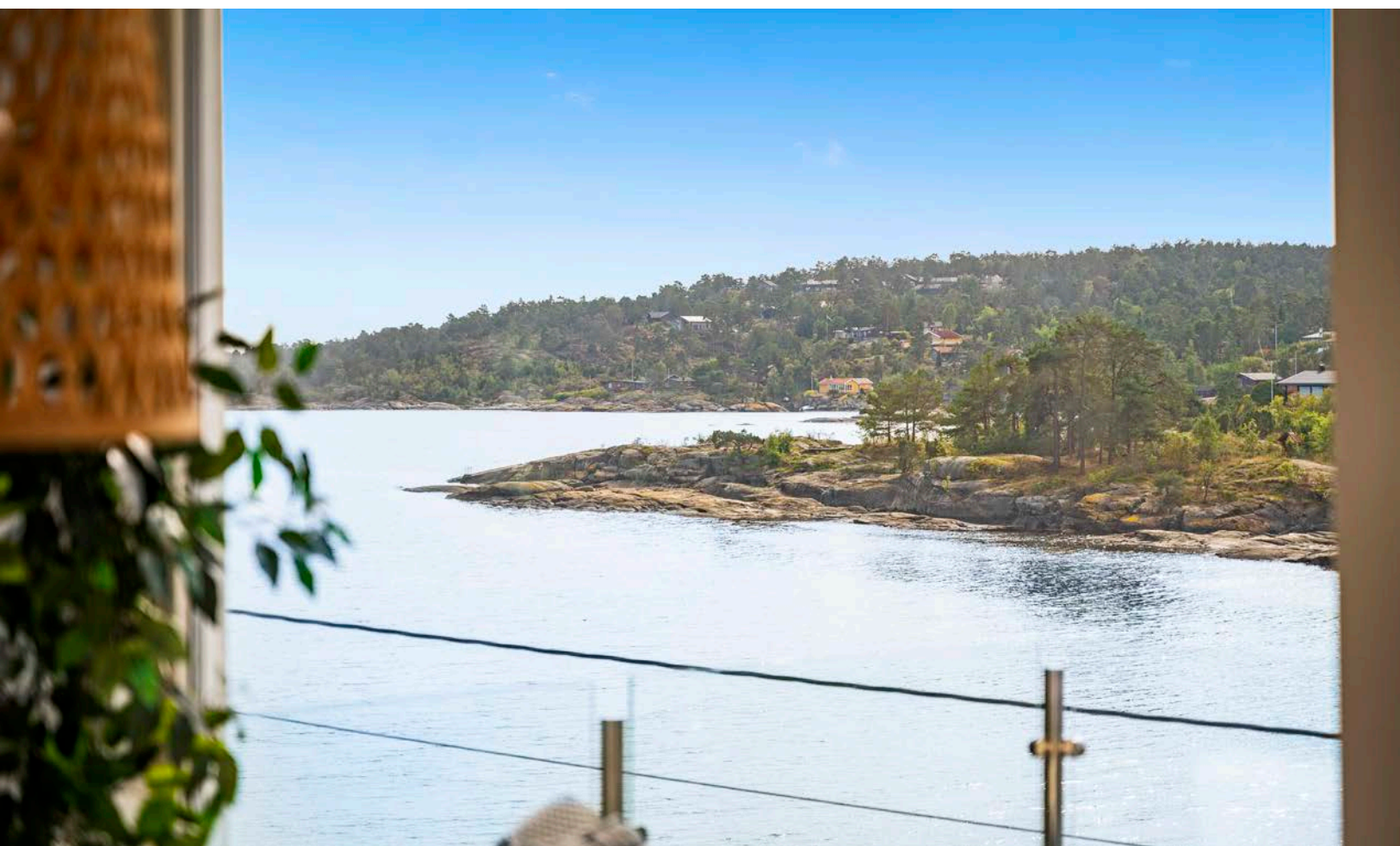














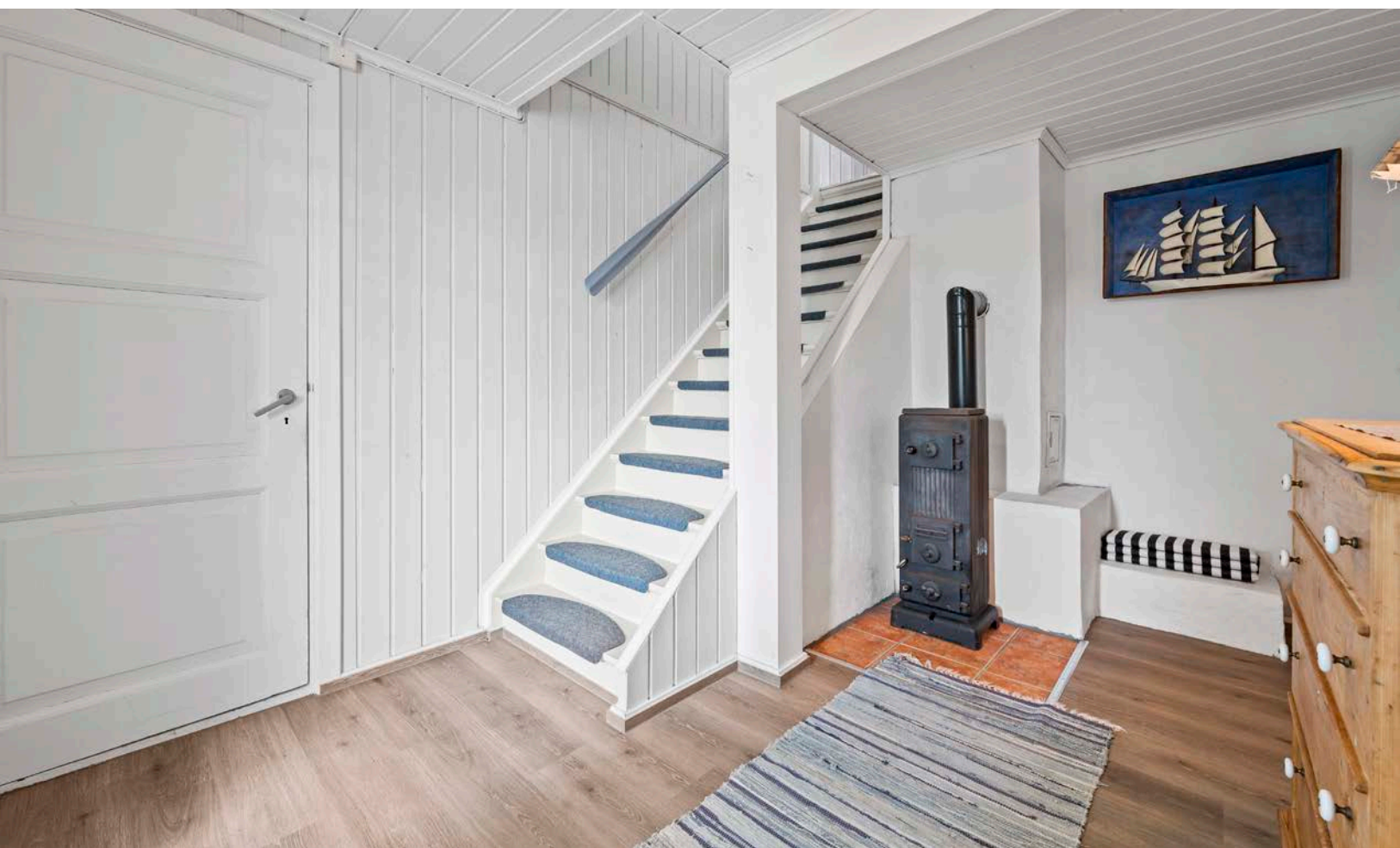






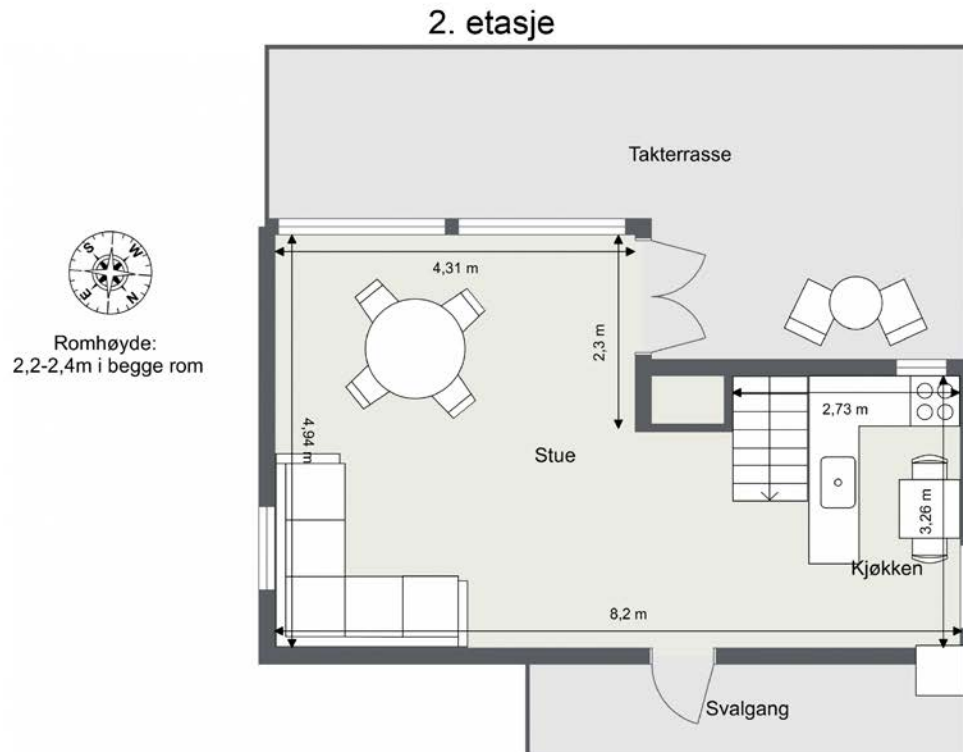








Rognstranda 161



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

Rognstranda 161



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

Vedlegg

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: L1355

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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 befarings 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. Jevnlig 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](#)

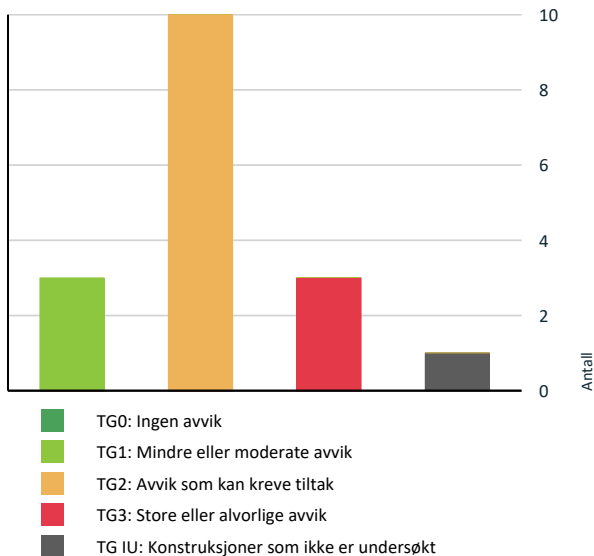
Fritidsbolig

- 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 søknadspålitlige. Det er videre etablert to ekstra soverom og en utvendig bod i 1. etasje. Disse forholdene anses å være søknadspålitlige 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.

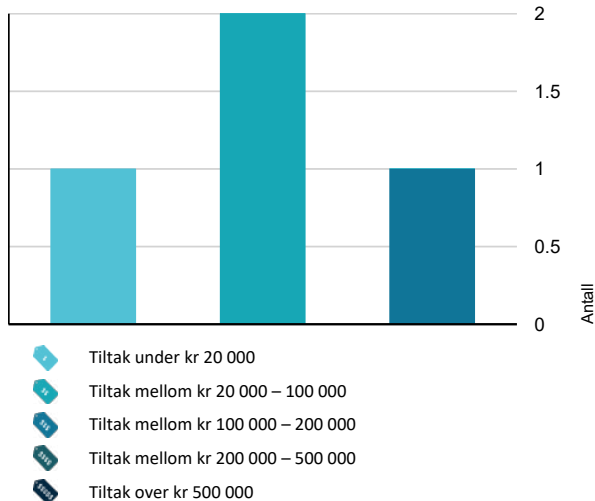
Sammendrag av boligens tilstand

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 brukt på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

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 > Krypjkjeller** [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 Takteking

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 befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser om at taktekingen 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 soppdannelser 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.

INNVENDIG

! TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller med adkomst via utvendig dør og fra soverom.

Kryp kjelleren er innsisert 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 befaringsdagen.

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.

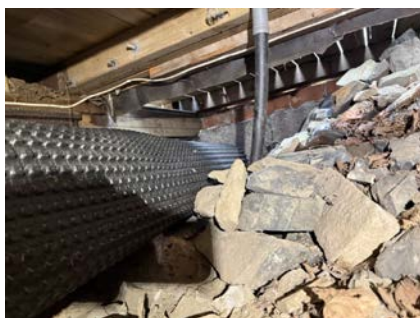
Konsekvens/tiltak

- 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.

Frilidsboliger 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 varmtvannsbereder 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: Lekkasjer 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

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

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 1J Fuktisikring 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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. Trappeshull 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 grunnlag 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 det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Odd Magnus Five

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rognstranda 161

3961 Stathelle

4012-35/150/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Baderom er ikke bygget iht. våtromsnorm, men ble i 2017 etablert som ett enkelt og funksjonelt baderom.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert sluk i gulv under dusjkabinett, men det er ikke etablert fall på gulv. Det er lagt vinylbelegg med pålimt oppbrett på gulv. Det er lagt varmemefolie som gulvvarme. Alle arbeider i rom (unntatt el.) er utført av selger. Selger er ikke fagmann, men snekker-kyndig.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det ble observert noen mindre lekkasjer fra hovedtak rundt pipe i 2021 og noen mindre lekkasjer fra tak over nedre terrasse februar 2026

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Tak-Consult as

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny takteking på hele hovedtaket i juni 2021. Da ble det også montert takrenner og montert ny pipehatt

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Tekk as

Beskrivelse av arbeidet: Ny under-tekking på terrasse lagt den 18.03.2026 (altså helt ny)

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: De aller fleste vinduer og dører i hytten er skiftet av selger. Vinduene er av god kvalitet (fra Norgesvinduet).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Selger har selv utført omfattende oppgradering av terrasser i begge plan samt bygget utvendig trapp etter at hytten ble kjøpt i 2016. I tillegg er kledning/panel mm skiftet noen plasser på hytten. Senest i uke 12-2026 ble det av selger lagt nytt impregnerert tremmegulv på terrasse/balkong i 2. etg. I 2021 ble det lagt nytt laminatgulv i alle rom (unntatt i bad). Det er lagt en Pergo-laminat av god kvalitet .

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

♦ **Ja**

Enkelt utført tilbygg bak hytten (bod/utvendig kjøkken) har en setning langs yttervegg mot vest.

Denne var også der når selger overtok hytten i 2016.

Dette oppfattes som u dramatisk da dette kun er en åpen bod som kun brukes som lager. Ingen endringer de siste 10 år.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Tidligere var det ikke takrenner og nedløp. Dette ble montert av selger i 2021.

.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Vann ledes nå til terreng og bort fra hytten. Drenering av kjellervegg oppfattes om god /akseptabel da det er en murt/støpt vegg trolig etablert mot en steinfylling

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

♦ **Ja**



Kald krypkjeller består kun av jordgulv slik at det naturlig kan være noe fukt fra bakken. Men kjeller oppfattes som luftig og tørr. Hytten er trolig bygget på en steinfylling. Klær og utstyr/verktøy lagret her over flere år i kjeller har ikke tatt skade.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lekkasje/drypp i takteking på terrasse oppdaget i februar 2026. Takpapp ble revet/fjernet. Undertak med fuktskade (ca 3m²) med ble skiftet og ny takteking lagt.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Tekk as

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny takteking/takpapp på hele terrasse før nytt tremmegulv ble lagt

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut dårlige bord i undergulv. Lagt nytt impregnert terrassegulv på balkong i 2 etg.

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

♦ **Ja**

Noen perioder (særlig på høsten) har det vært observert en og annen mus og noe «kaffedyr» hytten.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Etter at det ble satt opp ultralyd- muse og innsekts-jager (enhet som koples rett i stikkontakten i hver etasje) er dette i all hovedsak eliminert. Sist høst ble det satt opp flere musefeller inne i hytten, men ingen ble utløst. Det ble heller ikke observert noen avføring fra mus gjennom høst og vinter. Dette er et godt tegn på at mus ikke har vært i hytten. Noen «kaffedyr» må nå og da støvsuges fra gulv i 1. etg, men dette oppfattes som normalt i en eldre hytte.

Tekniske installasjoner



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

♦ Ja

Hytten er tilkoplest sommer-vann, kun med avløp som gråvann (ledes ned i stor steinfylling under/ved hytten). Toalett er etablert som snurre-dø. Denne fungerer som den skal. Gråvann ledes via slange til steinfylling utenfor hytten. Det er avtrekk/vifte fra tanken i kjeller. Denne er ført over tak.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Hytten er ikke koplet til offentlig VA-anlegg, men privat sommervann-anlegg med pumpesystem. Vannet som leveres er fra kommunalt vannverk. Deler av innvendig rør og avløpsanlegg (enkelt omfang/opplegg) er lagt opp av selger selv, men kontrollert av fagmann.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vedovn i 1 etg. er kun til pynt da det er en sprekk i bakplaten.

Peisovn i 2. etg. fungerer meget bra men er mindre brukt etter at det ble montert en varmpumpe i stuen i 2020. Denne brukes også for kjøling på varme sommerdager.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rune Haugvik Hansen-elektroinstallatør

Beskrivelse av arbeidet: Nytt hovedinntak (luftstrekk) fra nærmeste stolpe. Nytt sikringsskap. Supplert noen kurser/stikk i hytten.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Hele hyttefeltet langs Rognsåsen ligger i et definert rasfarlig område.

Men i mine 10 år som eier av hytten har jeg ikke opplevd ras, kun noen mindre stein som har løsnet når jeg selv har gått opp skråningen bak hytten. I det siste året har jeg ryddet noe i området bak hytten.

Etter stormen høsten 2025 ligger det noen større trær bak hytten som har blåst over ende (rotvelt).

Disse blir fjernet av eier via hans forsikringsselskap i løpet av april 2026.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Ved kjøp i 2016

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ Ja

Det vil i løpet av 2028 trolig bli mulig og kople seg til privat anlegg for vann og avløp. Mao. slik at en får helårsvann og vanlig avløp/spillvann (også med vannklosett). Da dette prosjektet er i en tidlig fase er ikke betingelser avklart. Påkøpling/tilknytning er selvsagt frivillig.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Ja

Generelt er hytten av enkel standard men med gode funksjoner og kvaliteter og med en fantastisk beliggenhet. Primært er hytten ment for bruk utenom vintersesong da den nok ikke er bygget/isolert for oppvarming i de kalde periodene. Selger har selv brukt den på vinteren. Dette gå fint med de varmekilder som alt er installert.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Stempellet her
15.12.70 med
dobb. gebyr
kr. 100.-

Underskrift av _____ dagbok nr. 4882/70
Vedlegg til _____
Bamble sorenskriveri 15/12.

GRUNNLEIEKONTRAKT

Undertegnede Rolf Tangvald som eier av Rogn Søndre gnr. 35, bnr. 1 i Bamble
bortfester herved til **Tore Berg.**

en tomt på ca. _____ m², som er særskilt skyldsatt ved skylddelingsforretning av
_____, tinglyst _____ og som er gitt gnr. 35, bnr. 150.-
og navnet _____

For festet gjelder følgende vilkår:

1. I grunnleie betales kr. 200,00 pr. år. Leien betales ukrevet hver St. Hans. Etter forfall betales 1 % rente pr. år over den til enhver tid gjeldende diskonto i Norges Bank. Etter hvert 10. år kan grunnleien av hver av partene forlanges regulert under hensyn til endringer i gjeldsbrevrenten i distriktets forretningsbanker eller i eiendommens verdi, som ikke skyldes festerens verdiforøkende påkostninger. Hvis partene ikke blir enige, treffes avgjørelsen ved voldgift. Blir disse ikke enige, oppnevner sorenskriveren i Bamble oppmann.
2. For avgift med renter har grunneieren første prioritets panterett i festerett og bygninger enten disse eies av festeren eller andre, samt i tilfelle brann i bygningenes assuransesum. Panteretten omfatter også de omkostninger som måtte påløpe ved inndrivelse av forfallene grunnleie. Ved misligholdelse kan grunneieren sette eiendommen til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.
3. Bebyggelsen skal være pen og tomten holdes ryddig og i orden. Sjøppel må ikke henkastes utenfor tomten, men samles og tømmes der eieren anviser. Bygningene må ikke settes nærmere tomtegrensen enn 4 meter. Festeren pålegges å bruke kjemisk veske i klosettet.
4. Er tomten ikke bebygget innen to år fra tiltredelsen eller bygningen ikke gjenoppført to år etter brann, bortfaller festeretten om grunneieren måtte ønske det.
5. Det må ikke drives offentlig virksomhet på tomten, salg, servering o. l. uten grunneierens skriftlige samtykke.
6. Tomten eller bebyggelsen må ikke fremleies.
7. Leieren forplikter seg til ikke å vise seg beruset i hyttebebyggelsen eller på campingplassen forøvrig.
8. Tomten kan ikke inngjerdes uten grunneierens samtykke. De trær som til enhver tid vokser på tomten tilhører eieren.
9. Festeren er forpliktet til å holde bebyggelsen forsikret til fullverdi. I tilfelle av ildebrann er festeren forpliktet til snarest mulig å gjenoppføre de nedbrente bygninger.

10. Festeren skal ha rett til å ta vann fra Rognsbekken eller anvist brønnsted. Eventuell brønn skal graves og vedlikeholdes av de bruksberettigede, som også holder den forsvarlig inngjerdet eller tildekket i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter herom. Grunneieren er uten ansvar for vannets kvalitet eller mengde.
11. Festeren har adgang til badestranden, dog ikke fremfor andre tilfeldige besøkende. Festeren har rett til parkering av en bil der eieren anviser.
12. Grunneieren har forkjøpsrett ved salg. Salgssummen blir i mangel av enighet å fastsette ved voldgiftstakst. Voldgiftsretten sammensettes på samme måte som nevnt under pkt. 1 i nærværende kontrakt.
13. Festeren svarer fra tiltredelsen for alle skatter, avgifter og byrder som til enhver tid måtte påhvile tomten.
14. Alle av nærværende festekontrakt følgende utgifter, såsom salær, stempel, skylddelingsforretning, tinglysningsutgifter o. l. bæres av festeren.
15. Alle tvister som måtte oppstå i anledning av nærværende kontrakt, i den utstrekning ikke annet er bestemt i kontrakten, henhører under Bamble forliksråd og herredsrett.
16. Bråk og støy som kan forstyrre de øvrige naboer er ikke tillatt.
- 17.

Kontrakten er opprettet i to eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt.

Rogn, den 11/7 1967. den

Som grunneier:

Rolf Tangvald

Som fester:

Tore Berg

Undertegnede samtykker herved som Rolf Tangvalds ektefelle i kontrakten.

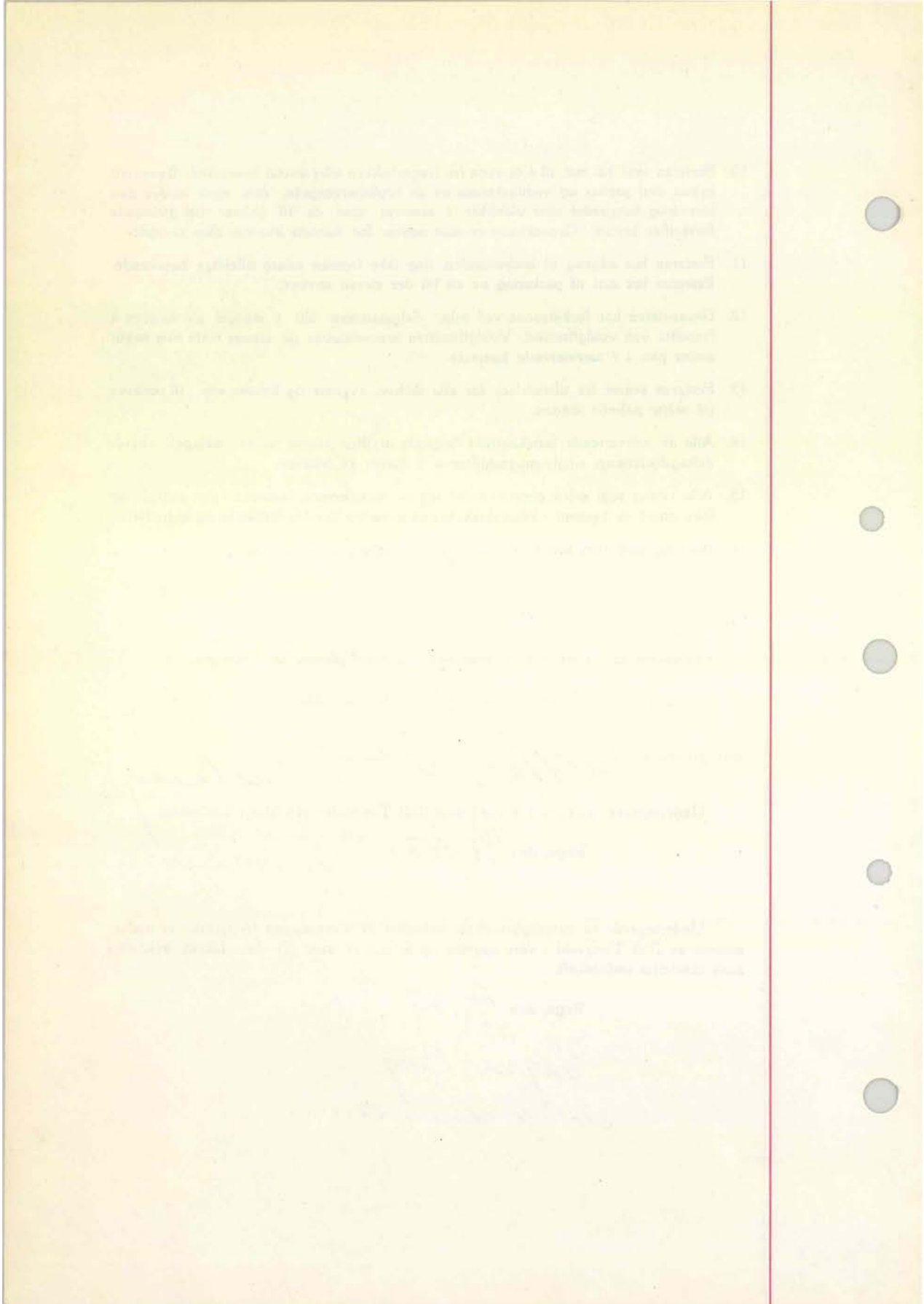
Rogn, den 11/7.1967

Sigine Tangvald

Undertegnede to vitterlighetsvitner bekrefter at foranstående festeseddel er underskrevet av Rolf Tangvald i vårt nærvær og at han er over 21 år. Likeså bekräftes hans ektefelles underskrift.

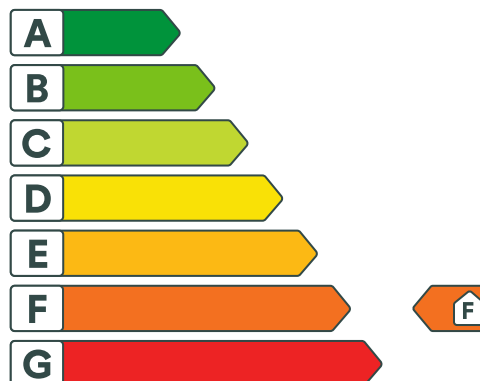
Rogn, den 11/7.67.

Sigine Berg
Olav G. Christensen





Adresse Rognstranda 161, 3961 STATHELLE	
Dato for energimerking 30.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-276847
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 165227891
Gårdsnummer 35	Bruksnummer 150
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 1969	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 70,0 m²	Oppvarmet bruksareal 65,0 m²
Oppvarmet etasje 2	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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
422,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
398,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år
25 879 kWh



Rognstranda 161, 3961 STATHELLE



Detaljering

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



Rognstranda 161, 3961 STATHELLE



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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. Monter 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

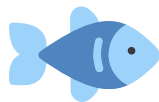
<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Rognstranda 161

Avstand til sjø

24 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	44 min	🚗
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min	🚗
🚆 Riis Linje 459	4 min	🚗
🚆 Bamble kirke Linje 459	4 min	🚗

Avstand til byer

Stathelle	11 min	🚗
Porsgrunn	24 min	🚗
Skien	35 min	🚗
Sandefjord	43 min	🚗
Oslo	1 t 53 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Esso Rugtvedt	6 min	🚗
🔌 Recharge Lassés Bilsenter	7 min	🚗

Havner i området



- Nor Bunkring
Drivstoff
- Langesund gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Stathelle Marina
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Rognstranda badeplass	1 min	🚶
Hydrostranda badeplass	4 min	🚗

Sport

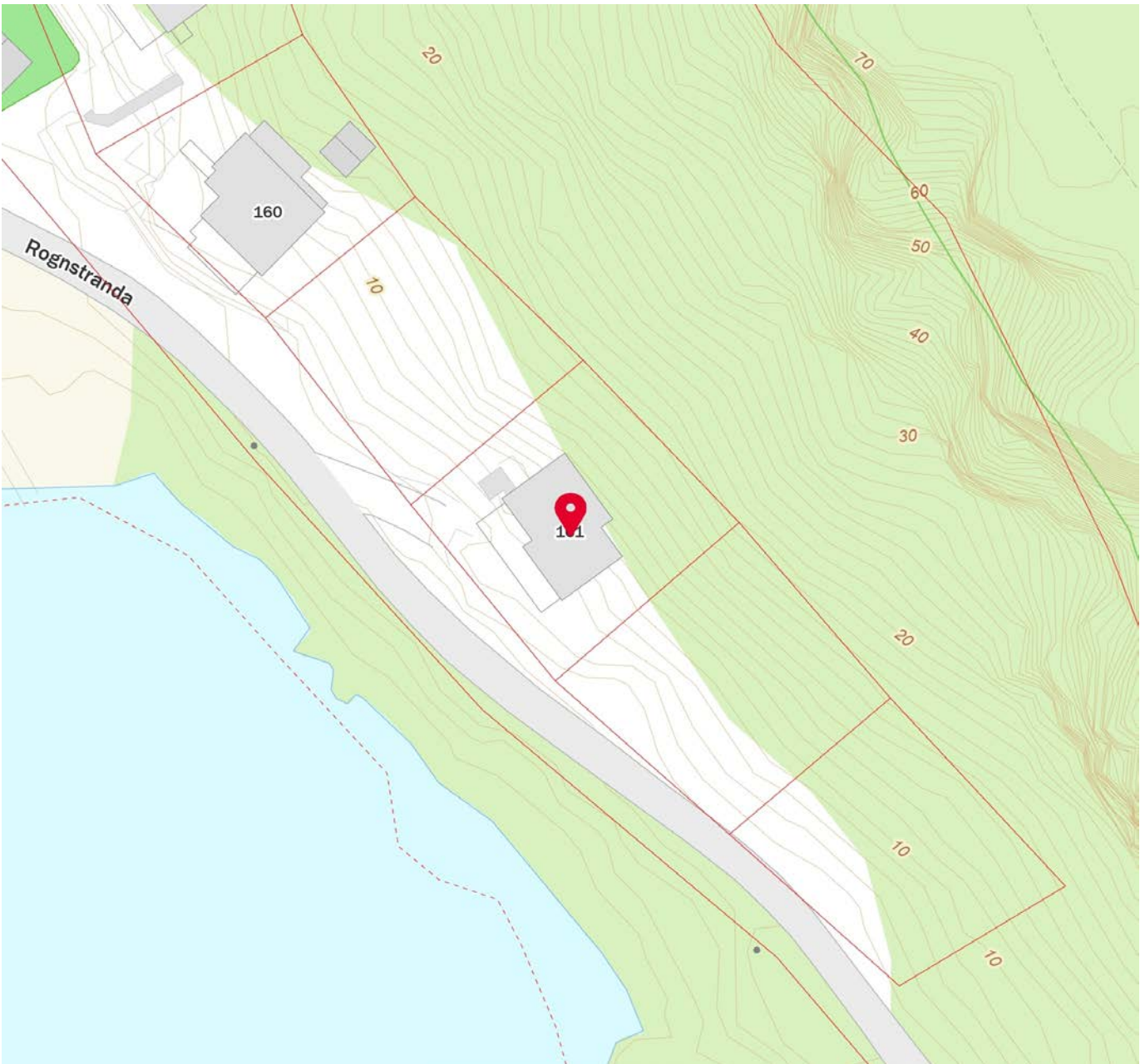
⚽ Sundby balløkke Fotball	7 min	🚗
⚽ Sundbyflata balløkke Ballspill	7 min	🚗
🏊 MOVA Stathelle	10 min	🚗
🏊 MOVA Langesund	11 min	🚗

Dagligvare

Spar Rugtvedt PostNord	7 min	🚗
Kiwi Grasmyr PostNord	8 min	🚗

Varer/Tjenester

📦 ALTI Brotorvet	10 min	🚗
📺 Boots apotek Brotorvet	10 min	🚗
🌿 Stathelle Vinmonopol	10 min	🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rognstranda 161
3961 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre