PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

TROLLDALVEIEN 100

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Trolldalveien 100 , 3967 BAMBLE
SOMMERRUTE

BAMBLE kommune

gnr. 84, bnr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3074 **Eiendomsverdi ref nr:** DO1722

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Fritidsboligen inneholder oppholdsrom bestående av stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom, samt gang/entré. I tillegg er det etablert bod/lagringsrom under deler av bygningen (rom under terreng/krypkjeller).
Bygningen er oppført med tradisjonell bindingsverkskonstruksjon og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Taket har saltaksform og er utvendig tekket med shingel.
Innvendige overflater består i hovedsak av trebaserte materialer. Himlinger er utført med malt og/eller lutet panel. Vegger består hovedsakelig av malt, lutet eller ubehandlet trepanel, samt platekledning med tapet på enkelte rom. Gulv er i hovedsak utført med lakkerte furugulv.
Bad og toalettrom er enkelt utført, med panel på vegger og himling samt tregulv. Kjøkkenet har innredning med profilerte, malte fronter.
Boligen har åpen himling til tak i oppholdsrom, noe som gir synlig takkonstruksjon og romfølelse opp til møne.

Det er skiftet vinduer i stue i nyere tid, mens øvrige vinduer i hovedsak er av eldre dato.

Fritidsboligen har hatt én eier siden byggeår.
Fritidsboligen fremstår med en enkel standard, typisk for byggeår og bruk, med hovedvekt på tradisjonelle materialer og løsninger. Eiendommen fremstår generelt i god stand sett i forhold til alder, konstruksjon og bruk. Bygningen er oppført med enkle, tradisjonelle løsninger og har gjennomgått enkelte oppgraderinger.
Det er registrert noen avvik og vedlikeholdsbehov, hovedsakelig knyttet til alder, utførelse og manglende tilpasning til dagens krav, herunder våtromsløsning, ventilasjon og enkelte sikkerhetsforhold.

Samlet vurderes tilstanden som tilfredsstillende, med behov for normalt vedlikehold og enkelte utbedringer for å opprettholde funksjon og sikkerhet over tid.

Fritidsbolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med shingel og er besiktet fra bakkenivå med godt innsyn til takflatene. Taket fremstår visuelt i tilfredsstillende stand uten synlige tegn til skader, oppsprekking eller deformasjoner ved befaringstidspunktet.

Det er ikke pipe eller lufting gjennom taket. Beslag og overganger mot papptekking er besiktet og funnet i orden.

Det bemerkes at vurderingen er begrenset til visuell kontroll fra bakkenivå, og undertak er ikke kontrollert.
Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er utført i plast av eldre type. Anlegget fremstår værslitt med aldersrelatert slitasje.

Det er registrert at takrenne henger skjevt, og det er påvist ødelagte/løse fester enkelte steder.
Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledc med liggende vestlandskledning i trevirke. Kledningen er overflatebehandlet med beis.

Bygningen har tradisjonell bærekonstruksjon i tre. Taksperrer ligger på drager og yttervegger.

Drager er understøttet av gavlvegger samt bærende innervegger, herunder kjøkkenvegg og delevegg mot soverom. Lastene føres videre ned til fundamentering via disse veggene.

Konstruksjonen fremstår som enkel, men funksjonell for denne type bygg, og det er ikke registrert synlige tegn til svikt, deformasjoner eller skader ved befaringstidspunktet.

Bæresystemet vurderes som tilfredsstillende ut fra konstruksjonsprinsipp, alder og visuelle observasjoner.

Ved befaring fremstår kledningen som værslitt med tegn til manglende og nedbrutt overflatebehandling. Det er registrert misfarging og uttørking i trevirket, noe som er normalt ved manglende vedlikehold over tid.
Bygningen har saltakkonstruksjon med åpen himling til tak, hvor bærende konstruksjoner er synlige fra innvendig side. Det er ikke etablert tradisjonelt kaldloft.

Konstruksjonen fremstår visuelt i normal stand uten synlige tegn til deformasjoner, lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet. Synlige overflater bærer preg av normal bruk og alder.

Åpen himling innebærer at konstruksjonen i liten grad er tilgjengelig for kontroll av skjulte bygningsdeler som isolasjon og lufting.

Det er ikke registrert konkrete avvik, men konstruksjonstypen medfører begrenset inspeksjonsmulighet.
Boligen har en kombinasjon av vinduer av ulik alder. Stuevindu(er) fremstår som av nyere dato og vurderes å fungere etter hensikten.

Øvrige vinduer er i hovedsak eldre, trolig fra byggeår. Disse fremstår med aldersrelatert slitasje, herunder værpåvirkning på karmer og rammer. Det må påregnes vedlikehold i form av overflatebehandling, samt at gradvis utskifting vil være naturlig over tid.

For eldre isolerglassvinduer må det påregnes risiko for punktering som følge av normal elde og bruk.

Samlet sett vurderes vinduene å ha tilfredsstillende funksjon, men med varierende tilstandsgrad basert på alder.
Boligen har ytterdør og terrassedør(er) av nyere dato, som fremstår i tilfredsstillende stand.

Det er registrert at enkelte dører er noe trange og har tegn til å henge/skjevheter.
I tillegg er det observert løs dørklinke.
Det er etablert terrasse/balkong i tilknytning til boligen, oppført i treverk med rekkverk og bæring på punktfundamenter.
Konstruksjonen fremstår som normalt fungerende ut fra visuell befaring.

Rekkverk er målt til ca. 83 cm høyde, og er dermed lavere enn dagens anbefalte krav til sikker høyde. Overflater fremstår beiset og med normal værslitasje. Det er også registrert at enkelte felter i terrassegulvet er oppdelt/avbrutt i bordgangen.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av trebaserte materialer.

I stue, kjøkken, gang og soverom er det utført himlinger med malt og/eller lutet panel. Vegger er i hovedsak utført med malt, lutet eller ubehandlet trepanel. Gulv består av lakkerte furugulv.

På soverom er det himling med lutet panel, vegger med platekledning og tapet, samt lakkerte furugulv.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Det er registrert normal slitasje på overflater, herunder noe merker, falming og slitasje på gulv og vegger.
Boligen er oppført med etasjeskille i trebjelkelag, fundamentert på punktfundamenter mot terreng. Det er krypromsløsning under deler av bygget, med synlige installasjoner og konstruksjoner.

Ved kontroll er det registrert høydeforskjeller i gulv i stue. Måling tatt fra døråpning mot gang som referansepunkt viser et avvik på ca. 15 mm ned mot verandadør, samt ca. 10 mm avvik mot kjøkkenets vindusvegg.

Registrerte avvik vurderes å være innenfor normale toleranser for skjevheter i denne type konstruksjon.
Det er etablert bod under deler av hytten. Konstruksjonen er oppført med enkle løsninger, hovedsakelig fundamentert direkte på fjell og med støtter av lecablokker. Vegger og himling er kledd med panel, og gulv består av plank.

Ved befaring fremstår konstruksjonen som enkel og noe uensartet utført. Det registreres at konstruksjonen ikke fremstår som tilstrekkelig stabil, og enkelte deler virker lite sammenhengende i oppbygning.
Hytta er fundamentert på murte søyler av lecablokker plassert på fjell/terreng. Konstruksjonen fremstår som en enkel punktfundamentering med bjelkelag over.

Søylene er oppført av stablede/murte lecablokker uten synlig forankring til underlag eller sammenkobling mellom søylene. Utførelsen fremstår stedvis enkel, og det er ikke observert synlige fundamentplater eller dokumentert frostsikring.

Krypkjelleren er åpen med naturlig ventilasjon. Det ble ved befaring registrert lite fukt, og forholdene fremstår som relativt tørre.
Innvendige dører består av malte furu karmer med dørblad med speil utført i spon/finér. Dørene fremstår som enkle, av eldre type.
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk.
Det registreres stedvis åpning/spalte i himling mot vegg, som vurderes å skyldes naturlige bevegelser og krymp i materialer.
Videre er det observert at tapet på soverom stedvis er løs fra underlaget.

Forholdene vurderes som aldersrelatert slitasje uten tegn til underliggende skade.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet er enkelt innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Overflater består av panel i himling og på vegger, samt tregulv (furu).

Ventilasjon er ivaretatt via åpning i vindu og lufting gjennom dør. Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon.

Det registreres at gulvet ikke har sluk eller fall, og avløp fra dusjkabinett føres via rør direkte ned gjennom gulvkonstruksjonen. Løsningen avviker fra dagens krav til våtrom.

Dusjkabinett bidrar til å begrense vannbelastningen på konstruksjonen. Gulv og veggkonstruksjon ikke utført som våtrom etter dagens standard
Fuktmålinger er utført, og det er ikke registrert forhøyede verdier.

Vegger i tilstøtende konstruksjoner er oppført med ca. 10 cm bindingsverk med panel på overflater.

Det er utført fuktmålinger i vegg bak dusjkabinett, vegg mot gang samt gulv under dusjkabinett. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, og måleresultatene ligger innenfor normale og tørre nivåer.

På bakgrunn av konstruksjonsoppbyggingen med panel og tilgjengelig måling fra overflater, samt gode måleresultater, er det ikke foretatt hulltaking.

Konstruksjonen vurderes som tørr på befaringstidspunktet, men er ikke oppbygget etter dagens våtromsnorm.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i furu og laminatbelagte skapdører. Benkeplate i laminat og flislagt vegg over arbeidsbenk.

Det er registrert slitasje/skade på laminering på enkelte skapfronter, hvor overflaten er begynt å løsne/slites.

Innredningen fremstår ellers som funksjonell, men med normal alder og bruksslitasje.
Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekkskanal som er ført ut gjennom yttervegg og avsluttes med utvendig klaffventil.

Løsningen vurderes som funksjonell og i tråd med enkel standard for fritidsbolig.

Det ble ikke registrert unormale forhold ved visuell kontroll.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er enkelt utført med panel på vegger og i himling, samt tregulv. Rommet fremstår som av eldre standard uten vanntette overflater.

Ventilasjon skjer via spalteventil i vindu, noe som gir begrenset luftutskiftning.

Avløp fra toalett er ført direkte ned gjennom gulv til krypkjeller, uten synlig sluk eller ytterligere sikring i rommet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er registrert at toalettet er montert med uhensiktsmessig orientering (feil vei), noe som gir redusert brukskomfort og tilgjengelighet.

Det ble ikke registrert synlige fuktskader ved visuell kontroll.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vanninstallasjonen består av plastledninger (PE/PVC) av nyere dato, ført synlig under bygget og opp langs yttervegg.

Det er etablert utvendig tilkoblingspunkt med kran og filter/regulator. Rørføringer fremstår som enkle, men funksjonelle for fritidsbolig.

Rør er i hovedsak lagt synlig i krypkjeller/under bygg, noe som gir god inspeksjonsmulighet, men medfører eksponering for temperaturpåvirkning (frost).

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige skader ved visuell kontroll.

Rørføringer er i stor grad uisolert og eksponert under bygget
Enkel utførelse av utvendige koblinger

Vurdere isolering og eventuell frostsikring av vannledninger
Avløpsinstallasjonen består av PVC-rør, synlig ført under bygget i krypkjeller og videre ut i terreng. Rørene er lagt med selvfall fra bygget.

Rørføringen er åpen og tilgjengelig for inspeksjon, noe som gir gode muligheter for kontroll og vedlikehold.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige skader ved visuell kontroll.

Utførelsen fremstår som enkel, og deler av anlegget er eksponert for ytre påvirkninger.
Hytta har i hovedsak naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert vegg- eller takventiler i oppholdsrom.

Ventilasjon skjer i hovedsak via åpning av vinduer. På bad og toalettrom er det vindusventil/spalteventil som bidrar til noe luftutskifting.

Det er ikke påvist mekanisk ventilasjon.

Løsningen gir begrenset og lite kontrollert luftutskifting, spesielt i perioder hvor vinduer holdes lukket. Dette kan gi økt risiko for dårlig inneklima og opphopning av fukt, særlig i våtrom.
Det er installert en varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 60 liter. Type og alder er ukjent.

Berederen er plassert i bod i rom under gulv (krypkjeller/underetasje). Den er isolert med mineralull og fremstår som enkelt innkledd.

Vannrør er tilkoblet via plastledninger. Det ble ikke observert synlige lekkasjer ved visuell kontroll.

Vurdering:
Plasseringen i uisolert/enkelt rom under bygget medfører økt risiko for frostpåvirkning. Utførelsen fremstår som enkel, og berederen mangler synlig sikker løsning for lekkasjevann (f.eks. sluk eller oppsamlingskar med avløp).

Ukjent alder gir usikkerhet knyttet til restlevetid.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Eiendommen ligger på fjelltomt med stedvis tynt løsmassedekke. Bygningen er fundamentert på pilarer/punktfundamenter av lecablokker, plassert direkte på fjell.

Terrenget er naturlig kupert med synlig fjell i dagen og begrenset behov for tradisjonell drenering.

Vurdering:
Fundamentering direkte på fjell gir generelt stabile forhold og liten risiko for setninger. Løsningen med punktfundamenter er vanlig for denne type bygg (hytte).

Det registreres enkel utførelse av pilarer, men uten synlige tegn til vesentlige skjevheter eller svikt.
Bygningen er oppført på fjelltomt med naturlig fall og avrenning. Det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygget.

Under hytta (krypkjeller) fremstår forholdene i hovedsak tørre. Det er registrert mindre fuktpåvirkning i et begrenset område, uten tegn til skader eller negative konsekvenser.

Vurdering:
Fjellgrunn gir normalt gode dreneringsforhold med liten risiko for oppsamling av fukt. Den registrerte fuktigheten vurderes som lokal og av mindre omfang.
Bygningen er fundamentert på punktfundamentering med murt søyler av Leca blokker som står direkte på fjell.

Konstruksjonen fremstår visuelt stabil uten tegn til vesentlige setninger eller skjevheter. Fjellgrunn gir gode bæreforhold og begrenser risiko for setningsskader.

Det registreres noe ujevn utførelse på enkelte søyler, samt manglende puss/overflatebehandling. Dette vurderes som normalt for denne type konstruksjon og alder.

Fundamentering på fjell med pilarer er en vanlig løsning for hytter og gir generelt gode og stabile forhold. Løsningen er enkel, men funksjonell.
Eiendommen ligger på en kupert fjelltomt med naturlig vegetasjon og gode utsiktsforhold.

Terrenget består i hovedsak av fjell i dagen med stedvis tynt jorddekke. Dette gir gode drenerende egenskaper og reduserer risiko for fuktproblematikk knyttet til overvann.

Adkomst og bruk av tomten er noe begrenset av terrengformasjonen, noe som er normalt for denne type naturtomt.

Tomten vurderes som stabil og godt egnet for bebyggelse, med naturlig avrenning og gode grunnforhold.

Beskrivelse av eiendommen

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

Rekkverk på terrasse/balkong er målt til ca. 83 cm. Dagens anbefalte høyde iht. gjeldende forskrifter er minimum 90 cm (ofte 100 cm ved større fallhøyder). Rekkverket vurderes derfor som lavere enn dagens krav og kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Radonnivå er derfor ukjent. Bygninger oppført på fjell kan ha varierende radonforekomst, og måling anbefales for å avklare forholdet.

Forholdene vurderes opp mot dagens krav til sikkerhet og helse. Lav rekkverkshøyde representerer et avvik. Radonforhold er ikke dokumentert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

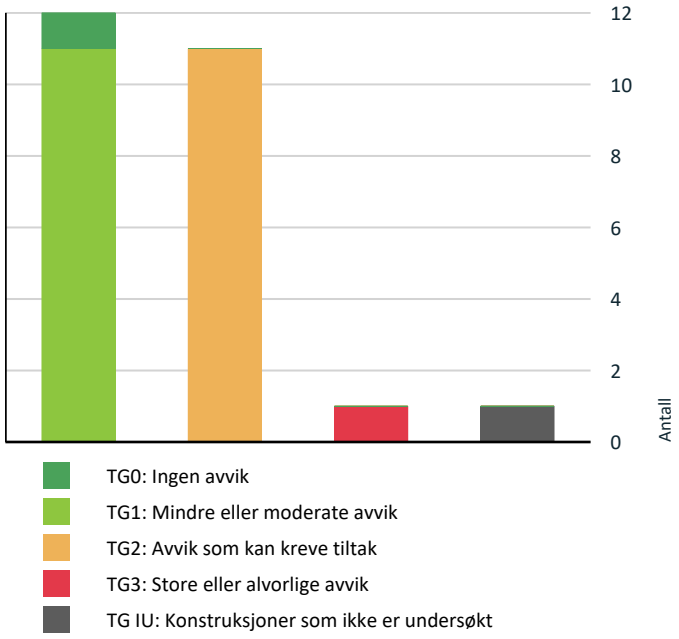
Fritidsbolig

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

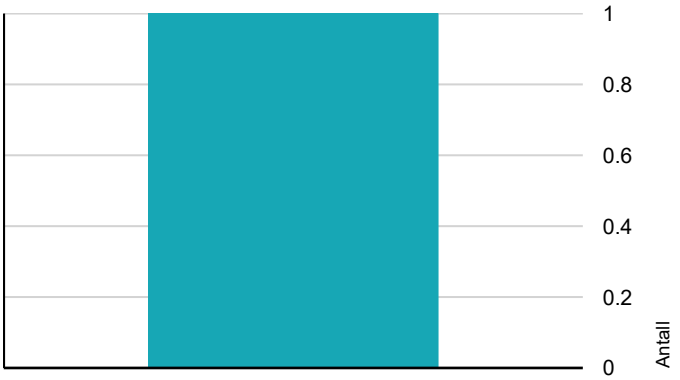
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med shingel og er besiktet fra bakkenivå med godt innsyn til takflatene. Taket ble tekket i 2020 i følge selger.Taket fremstår visuelt i tilfredsstillende stand uten synlige tegn til skader, oppsprekking eller deformasjoner ved befaringstidspunktet.

Det er ikke pipe eller lufting gjennom taket. Beslag og overganger mot papptekking er besiktet og funnet i orden.
Det bemerkes at vurderingen er begrenset til visuell kontroll fra bakkenivå, og undertak er ikke kontrollert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er utført i plast av eldre type. Anlegget fremstår værslitt med aldersrelatert slitasje.
Nye takrenner og nedløp skal byttes ut før salg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med liggende vestlandskledning i trevirke. Kledningen er overflatebehandlet med beis.
Bygningen har tradisjonell bærekonstruksjon i tre. Taksperrer ligger på drager og yttervegger.

Drager er understøttet av gavlvegger samt bærende innervegger, herunder kjøkkenvegg og delevegg mot soverom. Lastene føres videre ned til fundamentering via disse veggene.

Konstruksjonen fremstår som enkel, men funksjonell for denne type bygg, og det er ikke registrert synlige tegn til svikt, deformasjoner eller skader ved befaringstidspunktet.

Bæresystemet vurderes som tilfredsstillende ut fra konstruksjonsprinsipp, alder og visuelle observasjoner.

Ved befaring fremstår kledningen som værslitt med tegn til manglende og nedbrutt overflatebehandling. Det er registrert misfarging og uttørking i trevirket, noe som er normalt ved manglende vedlikehold over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning har mangelfull overflatebehandling med værslitasje. Dette kan over tid føre til økt fuktopptak og redusert levetid på trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales snarlig rengjøring og ny overflatebehandling (beising/maling) for å beskytte trevirket. Det bør samtidig foretas kontroll av kledning og underliggende konstruksjon, med utskifting av skadet treverk ved behov.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har saltakkonstruksjon med åpen himling til tak, hvor bærende konstruksjoner er synlige fra innvendig side. Det er ikke etablert tradisjonelt kaldloft.

Konstruksjonen fremstår visuelt i normal stand uten synlige tegn til deformasjoner, lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet. Synlige overflater bærer preg av normal bruk og alder.

Åpen himling innebærer at konstruksjonen i liten grad er tilgjengelig for kontroll av skjulte bygningsdeler som isolasjon og lufting.
Det er ikke registrert konkrete avvik, men konstruksjonstypen medfører begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Om mulig innhent dokumentasjon på oppbygging.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av vinduer av ulik alder. Stuevindu(er) fremstår som av nyere dato og vurderes å fungere etter hensikten.

Øvrige vinduer er i hovedsak eldre som består av to-lags isolerglass vinduer. Disse fremstår med aldersrelatert slitasje, herunder værpåvirkning på karmer og rammer. Det må påregnes vedlikehold i form av overflatebehandling, samt at gradvis utskifting vil være naturlig over tid.

For eldre isolerglassvinduer må det påregnes risiko for punktering som følge av normal elde og bruk.
Samlet sett vurderes vinduene å ha tilfredsstillende funksjon, men med varierende tilstandsgrad basert på alder.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vinduer av ulik alder. Eldre vinduer fra byggeår fremstår med aldersrelatert slitasje, herunder værpåvirkning på karmer og rammer. Det må også påregnes økt risiko for punktering av isolerglass i disse vinduene over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflater, herunder skraping og maling/behandling av karmer og rammer. For eldre vinduer må det påregnes gradvis utskifting som følge av alder og slitasje. Eventuelle punkterte glass bør skiftes ved behov.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør og skyv og hevedør i stue av nyere dato, som fremstår i tilfredsstillende stand.

Det er registrert at enkelte dører er noe trange og har tegn til å henge/skjevheter.
I tillegg er det observert løs dørklinke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører går tregt og er noe ute av justering. Det er også registrert løs dørklinke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales justering av hengsler og beslag for å sikre normal funksjon. Løs dørklinke bør festes/strammes. Videre bør lås og beslag kontrolleres og eventuelt etterstrammes.



Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse/balkong i tilknytning til boligen, oppført i treverk med rekkverk og bæring på punktfundamenter. Konstruksjonen fremstår som normalt fungerende ut fra visuell befaring.

Rekkverk er målt til ca. 83 cm høyde, og er dermed lavere enn dagens anbefalte krav til sikker høyde. Overflater fremstår beiset og med normal værslitasje. Det er også registrert at enkelte felter i terrassegulvet er oppdelt/avbrutt i bordgangen.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav (ca. 83 cm). Overflater har værslitasje. Det er stedvis oppdeling i bordgang i terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å øke rekkverkshøyden for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav. Overflater bør vedlikeholdes med rengjøring og ny behandling/beis. Oppdelte felter i terrassegulvet bør kontrolleres nærmere og utbedres ved behov for å sikre god funksjon og levetid.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av trebaserte materialer, gulvbord og panel.

I stue, kjøkken, gang og soverom er det utført himlinger med malt og/eller lutet panel. Vegger er i hovedsak utført med malt, lutet eller ubehandlet trepanel. Gulv består av lakkerte furugulv.

På soverom er det himling med lutet panel, vegger med platekledning og tapet, samt lakkerte furugulv.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.
Det er registrert normal slitasje på overflater, herunder noe merker, falming og slitasje på gulv og vegger.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er oppført med etasjeskille i trebjelkelag, fundamentert på punktfundamenter mot terreng. Det er krypromsløsning under deler av bygget, med synlige installasjoner og konstruksjoner.

Ved kontroll er det registrert høydeforskjeller i gulv i stue. Måling tatt fra døråpning mot gang som referansepunkt viser et avvik på ca. 15 mm ned mot verandadør, samt ca. 10 mm avvik mot kjøkkenets vindusvegg.

Registrerte avvik vurderes å være innenfor normale toleranser for skjevheter i denne type konstruksjon.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er etablert bod under deler av hytten. Konstruksjonen er oppført med enkle løsninger, hovedsakelig fundamentert direkte på fjell og med støtter av lecablokker. Vegger og himling er kledd med panel, og gulv består av plank.

Ved befaring fremstår konstruksjonen som enkel og noe uensartet utført. Det registreres at konstruksjonen ikke fremstår som tilstrekkelig stabil, og enkelte deler virker lite sammenhengende i oppbygning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert mangelfull stabilitet i konstruksjonen, samt enkel og ufullstendig utførelse. Konstruksjonen fremstår som midlertidig/tilpasset løsning og tilfredsstiller ikke vanlige krav til varig byggteknisk utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av konstruksjonens oppbygning og stabilitet. Forbedringstiltak kan omfatte forsterkning, ombygging eller eventuell riving og ny oppføring dersom rommet ønskes benyttet til lagring over tid.



Tilstandsrapport









TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Hytta er fundamentert på murte søyler av lecablokker plassert på fjell/terreng. Konstruksjonen fremstår som en enkel punktfundamentering med bjelkelag over.

Søylene er oppført av stablede/murte lecablokker uten synlig forankring til underlag eller sammenkobling mellom søylene. Utførelsen fremstår stedvis enkel, og det er ikke observert synlige fundamentplater eller dokumentert frostsikring.

Krypkjelleren er åpen med naturlig ventilasjon. Det ble ved befaring registrert lite fukt, og forholdene fremstår som relativt tørre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Murte søyler av lecablokker uten dokumentert forankring eller sammenbinding
Enkel fundamenteringsløsning sammenlignet med dagens anbefalinger
Manglende dokumentasjon på frostsikring

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontroll av fundamenteringens stabilitet anbefales
Forebyggende tiltak mot fukt fra grunn kan vurderes.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte furu karmer med dørblad med speil utført i spon/finér. Dørene fremstår som enkle, av eldre type. Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk.



Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det registreres stedvis åpning/spalte i himling mot vegg, som vurderes å skyldes naturlige bevegelser og krymp i materialer. Videre er det observert at tapet på soverom stedvis er løs fra underlaget.

Forholdene vurderes som aldersrelatert slitasje uten tegn til underliggende skade.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er enkelt innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Overflater består av panel i himling og på vegger, samt tregulv (furu).

Ventilasjon er ivaretatt via åpning i vindu og lufting gjennom dør. Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon.

Det registreres at gulvet ikke har sluk eller fall, og avløp fra dusjkabinett føres via rør direkte ned gjennom gulvkonstruksjonen. Løsningen avviker fra dagens krav til våtrom.

Dusjkabinett bidrar til å begrense vannbelastningen på konstruksjonen. Gulv og veggkonstruksjon ikke utført som våtrom etter dagens standard Fuktmålinger er utført, og det er ikke registrert forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

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

Manglende sluk og fall på gulv

Avløpsløsning ført direkte gjennom gulv

Overflater og konstruksjon ikke utført som våtrom etter dagens standard

Naturlig ventilasjon, ikke mekanisk

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Begrens bruk til dusjkabinett for å redusere fuktbelastning

Etablere sluk og membran ved eventuell oppgradering

Vurdere oppgradering til våtrom etter dagens krav

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger i tilstøtende konstruksjoner er oppført med ca. 10 cm bindingsverk med panel på overflater.
Det er utført fuktmålinger i vegg bak dusjkabinett, vegg mot gang samt gulv under dusjkabinett. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, og måleresultatene ligger innenfor normale og tørre nivåer.

På bakgrunn av konstruksjonsoppbyggingen med panel og tilgjengelig måling fra overflater, samt gode måleresultater, er det ikke foretatt hulltaking.
Konstruksjonen vurderes som tørr på befaringstidspunktet, men er ikke oppbygget etter dagens våtromsnorm.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i furu og laminatbelagte skapdører. Benkeplate i laminat og flislagt vegg over arbeidsbenk.
Det er registrert slitasje/skade på laminering på enkelte skapfronter, hvor overflaten er begynt å løsne/slites.
Innredningen fremstår ellers som funksjonell, men med normal alder og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slitasje og begynnende delaminering på skapdør

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Lokal utbedring eller utskifting av skadet front anbefales ved behov
Eventuelt oppgradering av kjøkken ved modernisering









1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekkskanal som er ført ut gjennom yttervegg og avsluttes med utvendig klaffventil.

Løsningen vurderes som funksjonell og i tråd med enkel standard for fritidsbolig.

Det ble ikke registrert unormale forhold ved visuell kontroll.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er enkelt utført med panel på vegger og i himling, samt tregulv. Rommet fremstår som av eldre standard uten vanntette overflater.

Ventilasjon skjer via spalteventil i vindu, noe som gir begrenset luftutskiftning.

Avløp fra toalett er ført direkte ned gjennom gulv til krypkjeller, uten synlig sluk eller ytterligere sikring i rommet.

Det er registrert at toalettet er montert med uhensiktsmessig orientering (feil vei), noe som gir redusert brukskomfort og tilgjengelighet.

Det ble ikke registrert synlige fuktskader ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

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

Enkel utførelse uten våtromsstandard
Begrenset ventilasjon
Toalett montert i lite hensiktsmessig retning

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

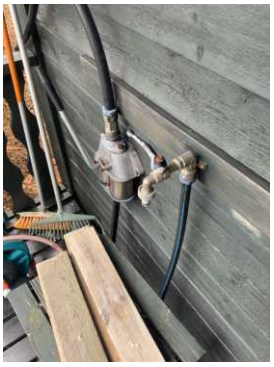
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig
Vurdere forbedring av ventilasjon
Kontroll av avløpsgjennomføring ved behov
Ommontering av toalett for bedre funksjon











TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonen består av plastledninger (PE/PVC) av nyere dato, ført synlig under bygget og opp langs yttervegg.

Det er etablert utvendig tilkoblingspunkt med kran og filter/regulator.
Rørføringer fremstår som enkle, men funksjonelle for fritidsbolig.

Rør er i hovedsak lagt synlig i krypkjeller/under bygg, noe som gir god inspeksjonsmulighet, men medfører eksponering for temperaturpåvirkning (frost).
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige skader ved visuell kontroll.

Rørføringer er i stor grad uisolert og eksponert under bygget. Enkel utførelse av utvendige koblinger

Vurdere isolering og eventuell frostsikring av vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonen består av PVC-rør, synlig ført under bygget i krypkjeller og videre ut i terreng. Rørene er lagt med selvfall fra bygget.

Rørføringen er åpen og tilgjengelig for inspeksjon, noe som gir gode muligheter for kontroll og vedlikehold.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige skader ved visuell kontroll.

Utførelsen fremstår som enkel, og deler av anlegget er eksponert for ytre påvirkninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør er delvis eksponert og lite beskyttet i terreng
Enkel utførelse uten nedgraving/isolering

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdere sikring og eventuell nedgraving av rør
Kontrollere fallforhold og innfesting ved behov

Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har i hovedsak naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert vegg- eller vindus ventiler i oppholdsrom.

Ventilasjon skjer i hovedsak via åpning av vinduer. På bad og toalettrom er det vindusventil/spalteventil som bidrar til noe luftutskifting.
Det er ikke påvist mekanisk ventilasjon.

Løsningen gir begrenset og lite kontrollert luftutskifting, spesielt i perioder hvor vinduer holdes lukket. Dette kan gi økt risiko for dårlig inneklima og opphopning av fukt, særlig i våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Manglende faste ventiler i oppholdsrom

Begrenset ventilasjon i våtrom

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Etablere veggventiler i oppholdsrom og soverom

Vurdere bedre ventilasjon i våtrom (f.eks. mekanisk avtrekk eller flere ventiler)

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert en varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 60 liter. Type og alder er ukjent.

Berederen er plassert i bod i rom under gulv (krypkjeller/underetasje). Den er isolert med mineralull og fremstår som enkelt innkledd. Vannrør er tilkoblet via plastledninger. Det ble ikke observert synlige lekkasjer ved visuell kontroll.

Vurdering:
Plasseringen i uisolert/enkelt rom under bygget medfører økt risiko for frostpåvirkning. Utførelsen fremstår som enkel, og berederen mangler synlig sikker løsning for lekkasjevann (f.eks. sluk eller oppsamlingskar med avløp).

Ukjent alder gir usikkerhet knyttet til rest levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Ukjent alder og type
Plassert i utsatt rom (fare for frost)
Mangler dokumentert lekkasjesikring (sluk/oppsamling)
Enkel og uoversiktlig isolasjonsløsning

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kontroll av alder og tilstand

Vurdere utskifting grunnet ukjent restlevetid

Etablere lekkasjesikring (oppsamlingskar med avløp)

Vurdere bedre frostsikring av installasjonen



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er etablert med sikringsskap med nyere automatsikringer. Hovedsikring er oppgitt til 63 A.
Det er installert AMS-måler (smartmåler) fra 2017.

Anlegget er opprinnelig fra ca. 1987, men med oppgraderinger i form av nyere vern (automatsikringer og jordfeilvern).
Sikringsskapet fremstår ryddig og med kursfortegnelse.

Selv om sikringsskap og vern er oppgradert, er deler av det elektriske anlegget av eldre dato. Dette gjelder særlig skjult anlegg og kabling, som kan ha begrenset kapasitet og levetid sammenlignet med dagens krav.

Det er ikke utført el-faglig kontroll som del av denne gjennomgangen.

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.
   1985

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

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår som ryddig og oversiktlig, med oppgraderte automatsikringer og installert AMS-måler. Synlige deler av anlegget gir et godt inntrykk.

Deler av installasjonen er imidlertid av eldre dato, og det foreligger begrenset dokumentasjon på utførte arbeider. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av fagkyndig, spesielt ved endret bruk eller økt belastning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen ligger på fjelltomt med stedvis tynt løsmassedekke.
Bygningen er fundamentert på pilarer/punktfundamenter av lecablokker, plassert direkte på fjell.

Terrenget er naturlig kupert med synlig fjell i dagen og begrenset behov for tradisjonell drenering.
Vurdering:
Fundamentering direkte på fjell gir generelt stabile forhold og liten risiko for setninger. Løsningen med punktfundamenter er vanlig for denne type bygg (hytte).

Det registreres enkel utførelse av pilarer, men uten synlige tegn til vesentlige skjevheter eller svikt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er oppført på fjelltomt med naturlig fall og avrenning. Det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygget.

Under hytta (krypkjeller) fremstår forholdene i hovedsak tørre. Det er registrert mindre fuktpåvirkning i et begrenset område, uten tegn til skader eller negative konsekvenser.
Vurdering:
Fjellgrunn gir normalt gode dreneringsforhold med liten risiko for oppsamling av fukt. Den registrerte fuktigheten vurderes som lokal og av mindre omfang.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen er fundamentert på punktfundamentering med murt søyler av Leca blokker som står direkte på fjell.

Konstruksjonen fremstår visuelt stabil uten tegn til vesentlige setninger eller skjevheter. Fjellgrunn gir gode bæreforhold og begrenser risiko for setningsskader.

Det registreres noe ujevn utførelse på enkelte søyler, samt manglende puss/overflatebehandling. Dette vurderes som normalt for denne type konstruksjon og alder.

Fundamentering på fjell med pilarer er en vanlig løsning for hytter og gir generelt gode og stabile forhold. Løsningen er enkel, men funksjonell.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger på en kupert fjelltomt med naturlig vegetasjon og gode utsiktsforhold.

Terrenget består i hovedsak av fjell i dagen med stedvis tynt jorddekke. Dette gir gode drenerende egenskaper og reduserer risiko for fuktproblematikk knyttet til overvann.

Adkomst og bruk av tomten er noe begrenset av terrengformasjonen, noe som er normalt for denne type naturtomt.

Tomten vurderes som stabil og godt egnet for bebyggelse, med naturlig avrenning og gode grunnforhold.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på terrasse/balkong er målt til ca. 83 cm. Dagens anbefalte høyde iht. gjeldende forskrifter er minimum 90 cm (ofte 100 cm ved større fallhøyder). Rekkverket vurderes derfor som lavere enn dagens krav og kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Radonnivå er derfor ukjent. Bygninger oppført på fjell kan ha varierende radonforekomst, og måling anbefales for å avklare forholdet.

Forholdene vurderes opp mot dagens krav til sikkerhet og helse. Lav rekkverkshøyde representerer et avvik. Radonforhold er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde lavere enn dagens anbefalte krav
Manglende dokumentasjon på radonmåling

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk bør oppgraderes til anbefalt høyde
Det anbefales å gjennomføre radonmåling

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

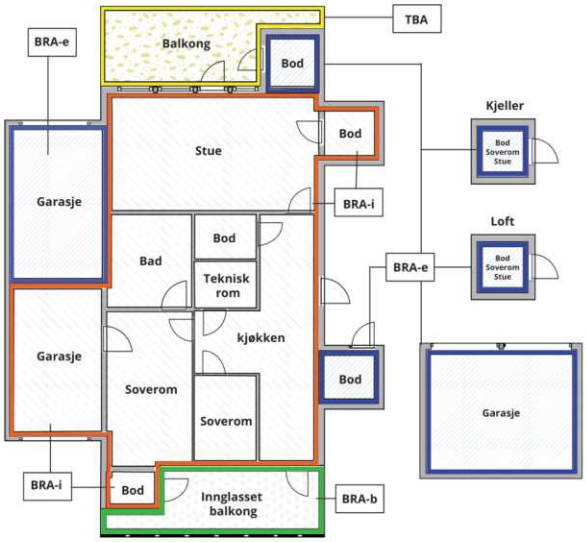
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	56			56	45
SUM	**56**				**45**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, gang, bad, toalettrom, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	56	0

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	84	149		0	1998.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trolldalveien 100

Hjemmelshaver
Faremo Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nærområdet er bestående av spredt fritidsbebyggelse og LNF areal. Gode solforhold. Gangavstand til Valle sentrum med nærbutikk, restaurant og båthavn.
Utsikts tomt utover sjøen, med kort vei til sjøen.

Adkomstvei

HytteVei fra Hoved vei ender opp 80 m fra hytta på parkering med fjell sti bort

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Fritidsboligens tomt består i hovedsak av fjell på skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmegler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DO1722

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260012

Selger 1 navn
Olav Faremo

Gateadresse
Trolldalveien 100

Poststed	Postnr
BAMBLE SOMMERRUTE	3967

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 40

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 5055450

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260012

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kjøkken har vask med avløp. "Baderom" har vask med avløp og dusjkabinett med avløp

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Koblet kommunalt vann til eget opplagt vann og avløp.

Arbeid utført av: Bamble Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I måned skiftet april/mai har det år om annet kommet maur inn i hytta uten å gjøre skade.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hytte montasje av strøm

Arbeid utført av: Det som ble gjort for 38 år siden husker jeg ikke.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Krav om jording og noen nye stikkontakter, etter innlagt vann,

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260012

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utvidelse av terrasse og nytt takbelegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vedlikehold av privat veg og medlem av privat vann forsyning.

Document reference: 103260012

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Faremo	2d6da81341022c49933e0 9858f65bc943f3253b9	16.04.2026 10:02:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260012

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

enova

Energiattest



Adresse **Trolldalveien 100, 3967 STATHELLE**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285681**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8564833**
Gårdsnummer **84**	Bruksnummer **149**
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 **1985**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **341,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **321,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 031 kWh**



Trolldalveien 100, 3967 STATHELLE

Detaljering

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

Trolldalveien 100, 3967 STATHELLE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

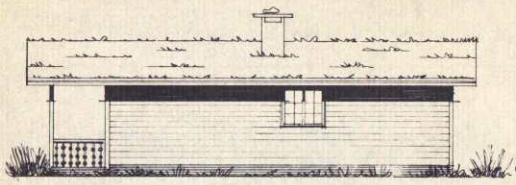
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

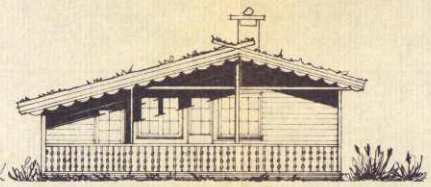
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

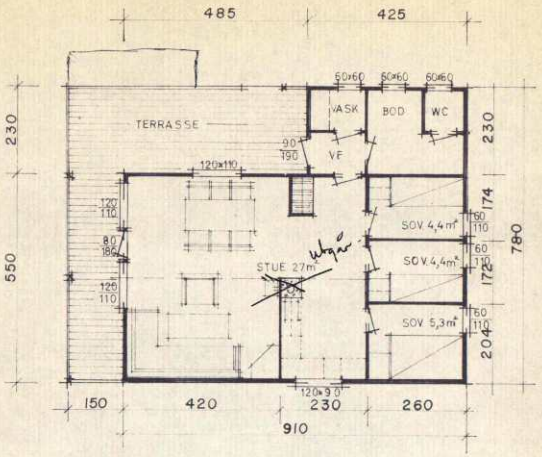
https://www.enova.no

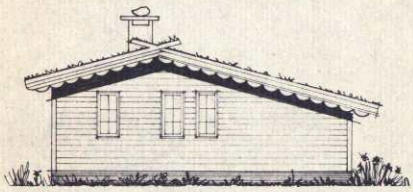


FASADE MOT

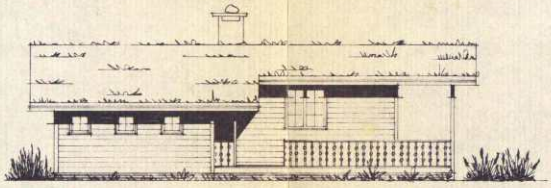


FASADE MOT





FASADE MOT

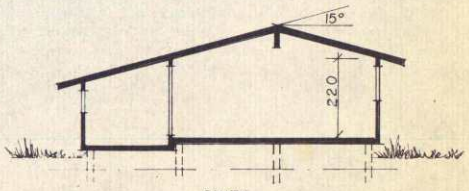


FASADE MOT

FORELØPIG GODKJENT.
Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert ..... er oppfylt.

.....

GJENDEBU – ISOLERT FLATE: 59m²



SNITT

BYGGHERRE	Olav Farmo
BYGGEADRESSE	g.nr. 84 bnr. 149
KOMMUNE	Bamble

AREAL	
MÅLESTOKK	1:100
DATO	23.5.80
TEGN.	H.S.J.
TEGN. NO.	
REVIDERT	

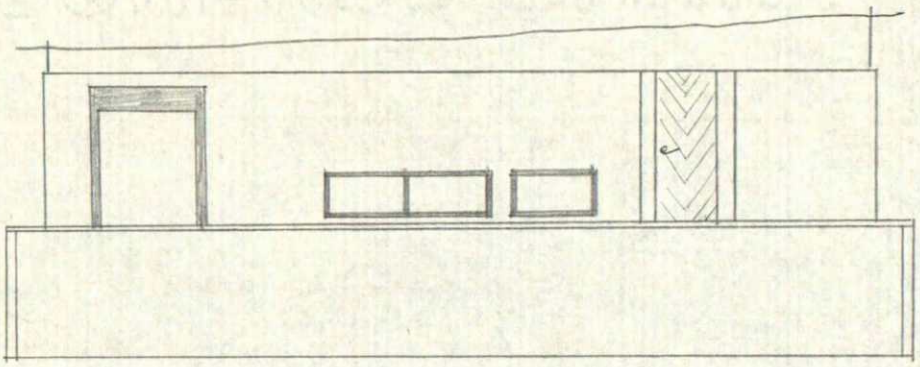
HYTTER - HUS - TRELAST - BYGNINGSARTIKLER

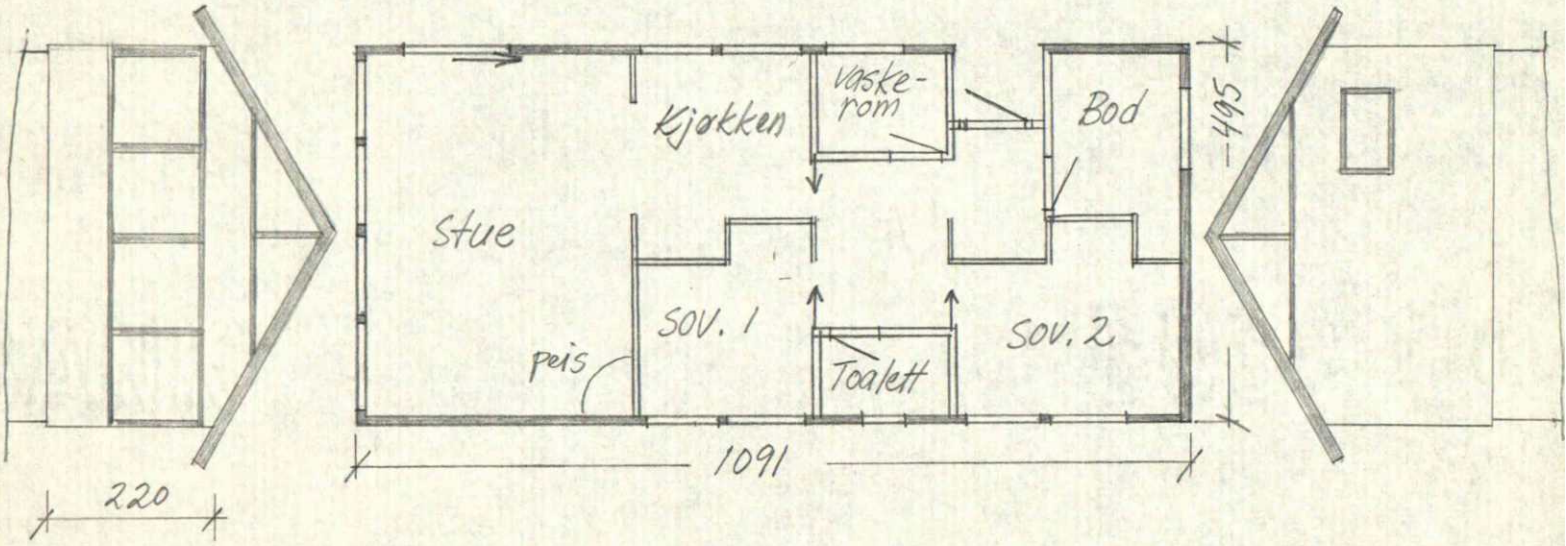
STJERNEHYTTEN A·S

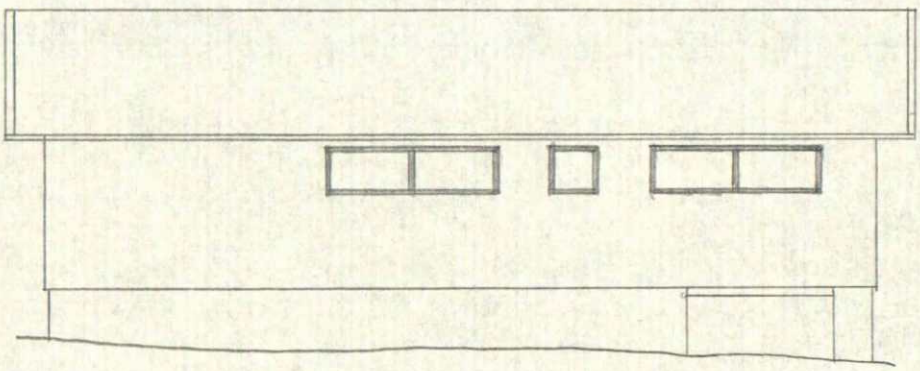
STAVANGER: Verksgt. 17, 4000 Stavanger, Tlf. (04) 52 43 89 - 52 42 11
KRISTIANSAND: Kristian IV gt. 5, 4600 Kristiansand, Tlf. (042) 22 545
FABRIKK ALGÅRD: Oppstad, 4330 Algård, Tlf. (04) 61 87 90

Repro-Vest A/S, 2-82-500, Gjøstein 50939

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 6. juni 1930.







Målestokk 1:100

Hosle 28/5-76

Torstein Krogseth

Bamble kommune

Samfunnsutvikling

Olav Faremo

Lofthusvn. 53 B
0588 OSLO
olav@faremo.com

Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
	14/04797-2	29.08.2014

FERDIGATTEST

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

Ferdigattest Gbnr. 84/149 - ny hytte oppført i 1985

Tillatelse gitt i vedtak	Ref.nr. S	Dato: 17.06.1985

Gårds- og bruksnummer	**84/149**
Byggested (adresse)	**Slettheia**
Planlagt formål/Tiltakets type	**Fritidsbolig**
Tiltaks art	**Ny bygg**

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon og midlertidig brukstillatelse gis det i medhold av Pbl. § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

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

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

Med hilsen

Svein Magne Myrvang
Saksbehandler
3596 5096

Brevet er godkjent elektronisk.
Kopi: Tekniske tjenester
Eiendomsskatt kontoret

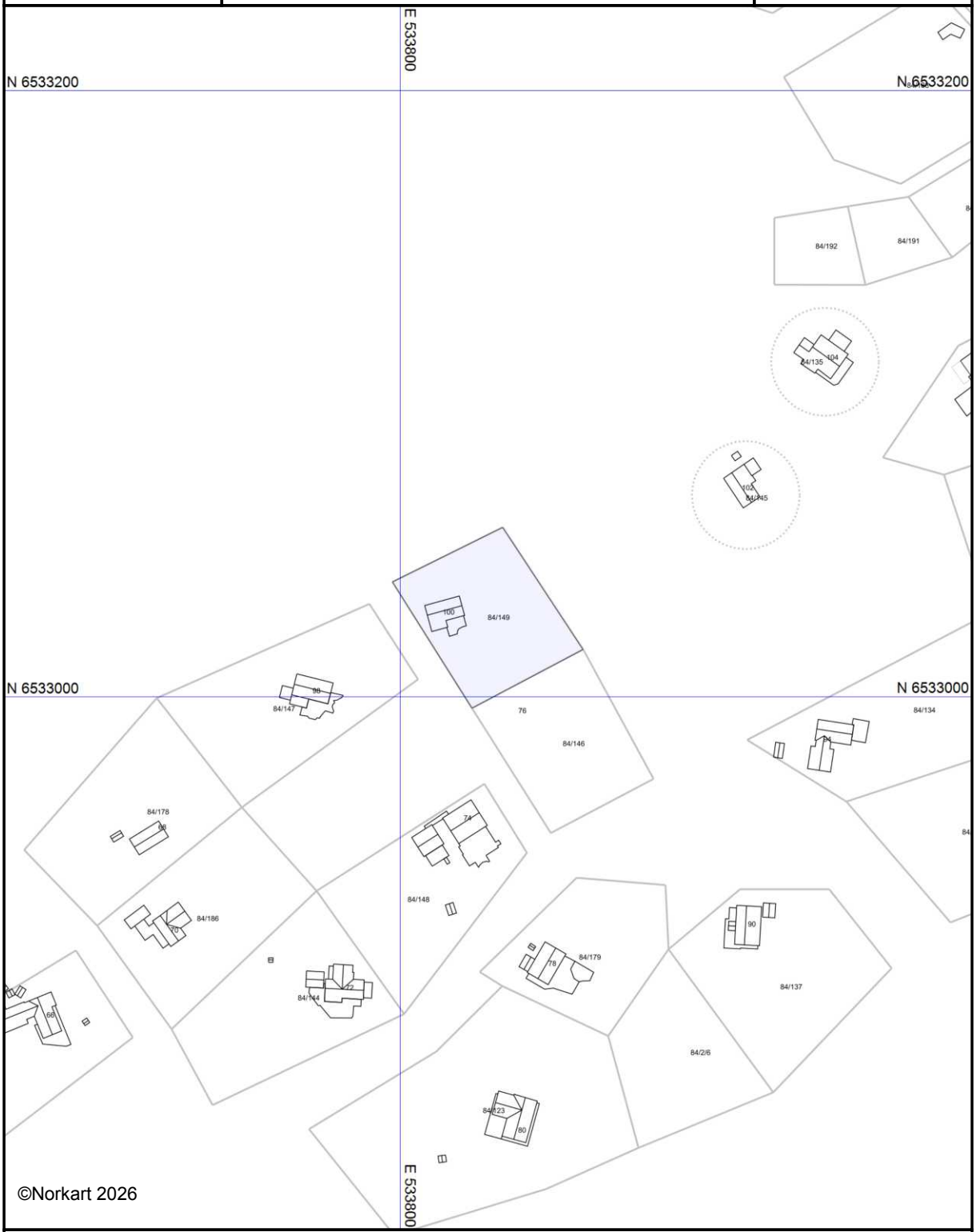
Bamble kommune

Kommuneplan

Eiendom: 84/149
Adresse: Trolldalveien 100
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bamble kommune

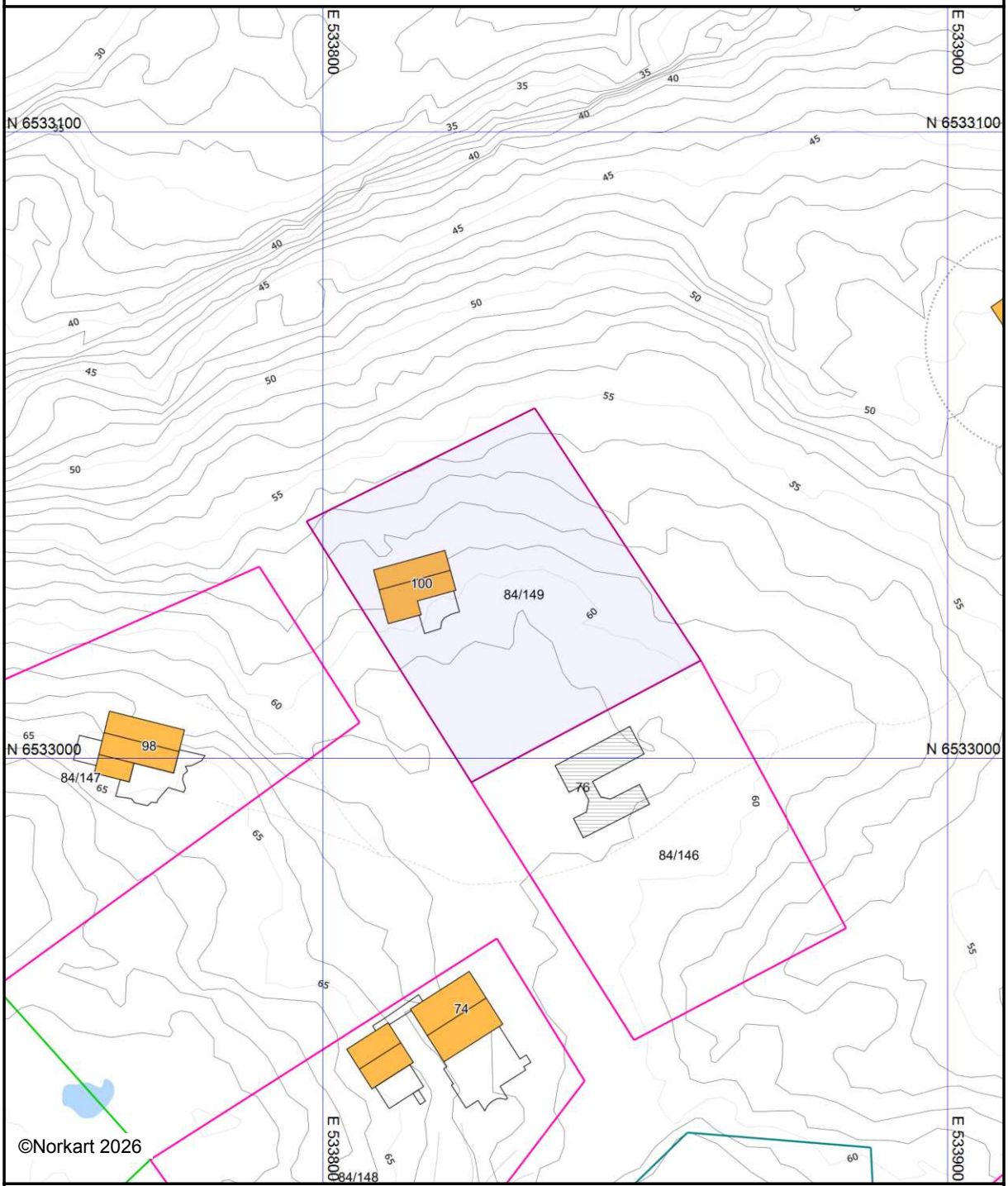
Grunnkart

Eiendom: 84/149
Adresse: Trolldalveien 100
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

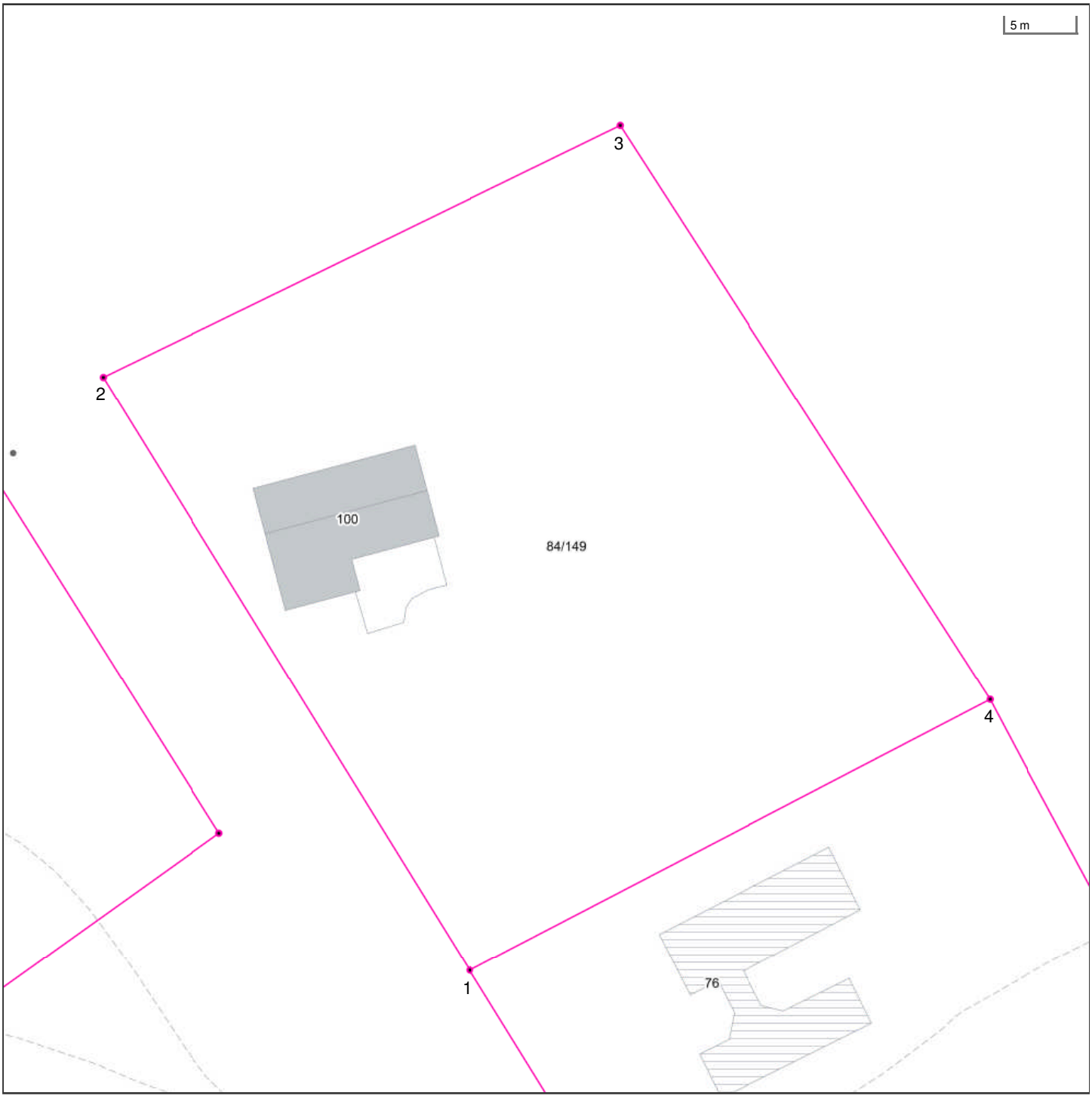
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Eiendomskart for eiendom 4012 - 84/149//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 998,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6533026,37	**Øst**	533828,88	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6532996,16	533823,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,58	
2	6533037,82	533797,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,30	
3	6533055,91	533833,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,76	
4	6533015,62	533860,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,27	

Trolldalveien 100

AVSTAND TIL SJØ

478 m



DAGLIGVARE

Spar Sjøbua Valle	4 min
Joker Trosby	7 min

AVSTAND TIL BYER

Langesund	25 min
Porsgrunn	37 min
Skien	49 min
Sandefjord	56 min
Oslo	2 t 7 min

AKTIVITETER

Rønholthallen - flerbrukshall	13 min
Rønholt	13 min
Sundby balløkke	22 min
Sundbyflata balløkke	23 min
Helle skole	22 min
Hellebanen idrettsanlegg	22 min
Kjærlighetsstien, ballplass	23 min
Sundbylia balløkke	23 min

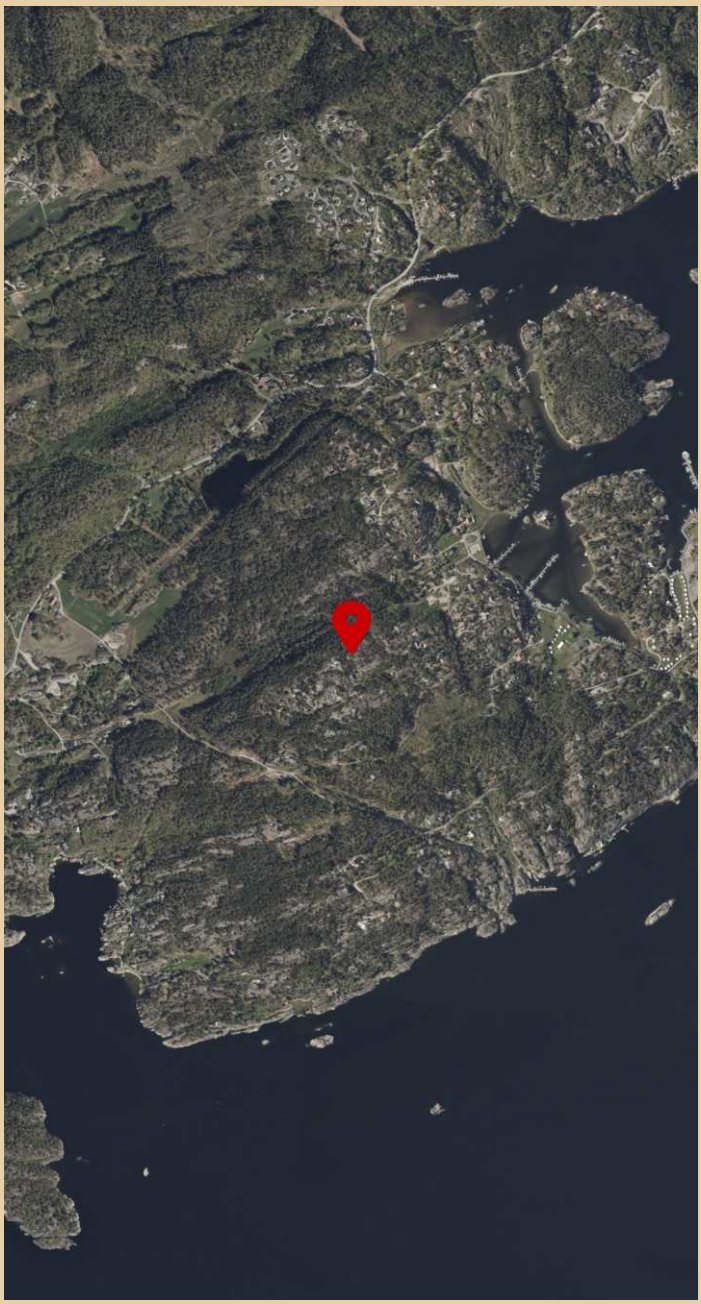
SPORT

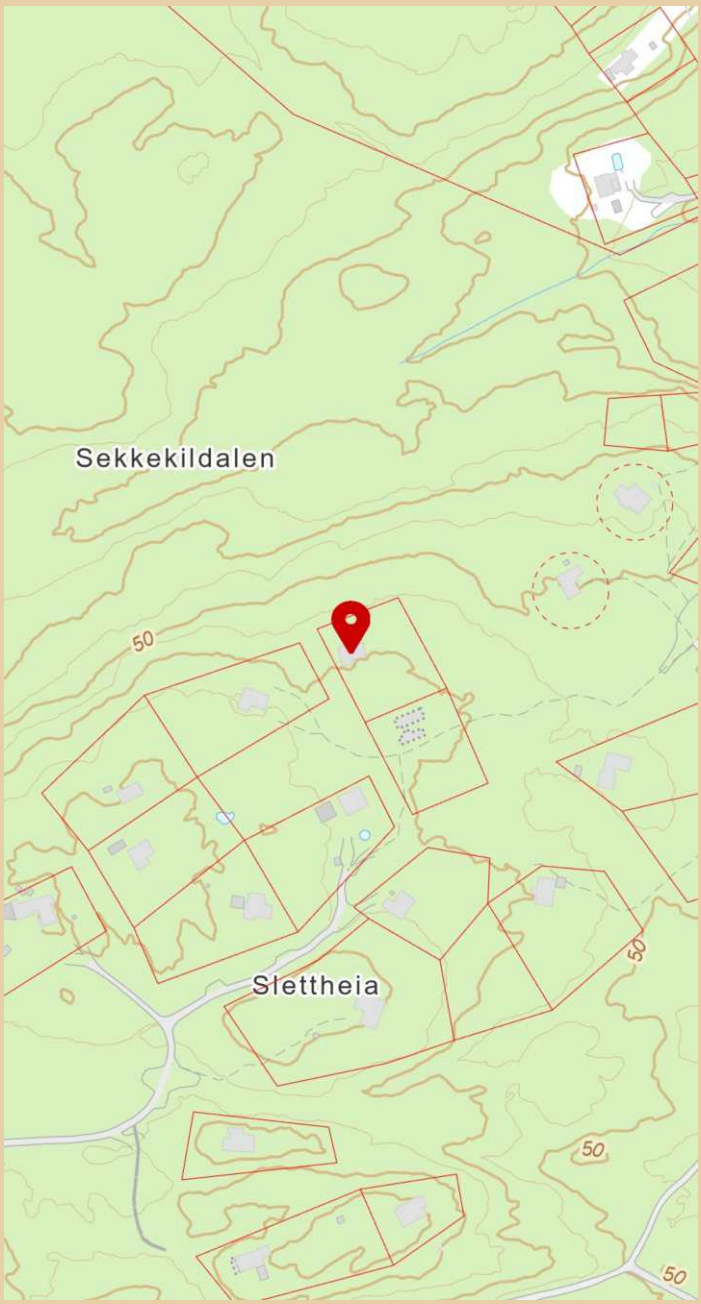
Rønholthallen - flerbrukshall	13 min
Rønholt	13 min
MOT Kragerø	25 min
MOVA Stathelle	24 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Valle øst Linje 459	21 min 1.8 km
Valle Linje 459	3 min 2 km

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





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



Meglers verdivurdering

TROLLDALVEIEN 100

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 23.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trolldalveien 100, 3967 STATHELLE

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 84 BNR 149 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4012 BAMBLE GRUNNKRETS VALLE

Verdivurdert til

2 900 000

-	2 900 000	51 786
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	- m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt					1 999 m²	
Byggeår					1985	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trolldalveien 165				01.06.2017	2 800 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**47 170**
	53 m²	1973	542 m²	3 sov						
2	Trolldalveien 74				21.09.2023	3 690 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**25 591**
	127 m²	1972	2 475 m²	2 sov						
3	Trolldalveien 98				29.04.2019	2 950 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**46 053**
	76 m²	1978	2 771 m²	4 sov						

Hytta inneholder 3 soverom, gang, bad, toalettrom, kjøkken og stue med utgang til veranda.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i 3967 STATHELLE nå

19
fritidsboliger til salgs

5.2M
4 998 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Fritidsboliger solgt i 3967 STATHELLE siste 3 mnd

10
fritidsboliger solgt

6.0M
5.7M
5 253 000 Prisantydning i snitt
5 013 000 Salgspris i snitt
4.8M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
121
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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