PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

LÅRDALSVEGEN 1038

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Eiendomskart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Lårdalsvegen 1038 , 3891 HØYDALSMO TOKKE kommune

gnr. 21, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22705-1005 **Referansenummer:** UK2560

Foretak: KAASA BOLIGTAKST AS **Takstingeniør:** Odd Arne Kaasa

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

Kaasa Boligtakst AS

Kaasa Boligtakst AS leverer uavhengige og grundige boligtakster og tilstandsrapporter i henhold til gjeldende regelverk.



Rapportansvarlig

Odd Arne Kaasa

Odd Arne Kaasa

post@kaasaboligtakst.no

911 06 546

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen fremstår med normal brukstilstand sett opp mot alder, men med enkelte registrerte avvik og vedlikeholdsbehov. Utvendige forhold viser noe vedlikeholdsetterslep, herunder terrengforhold med varierende fall mot grunnmur og ufullstendig utført fuktsikring. Det er også registrert skader på bunnsvill med tegn til fuktpåvirkning og mulig insektangrep.

Innvendig fremstår boligen generelt i tilfredsstillende stand med normal slitasje. Badet har tilfredsstillende funksjon, men mangler dokumentasjon og har enkelte forhold knyttet til fall og konstruksjonsoppbygning. Kjøkkenet fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner og øvrige bygningsdeler har gjennomgående normal standard, men med begrenset dokumentasjon på enkelte arbeider.

Samlet sett vurderes boligen å ha behov for noe vedlikehold og oppfølging av enkelte bygningsmessige forhold, men fremstår som brukbar uten umiddelbare behov for omfattende tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført ca. 1940 og har tradisjonell konstruksjon. Det er opplyst av eier at utvendige overflater er vedlikeholdt i senere tid, herunder maling utført i 2024 og vedlikehold av tak i 2022.

Det er videre opplyst at vinduer og dører er delvis skiftet etter 2010.

På bakgrunn av byggets alder må det påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår med variert standard. Det er opplyst av eier at boligen er delvis oppgradert i senere tid.

Det er opplyst at badet er rehabilitert ca. 2014, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

På bakgrunn av alder og begrenset dokumentasjon må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst oppført i 2014 (TEK10), men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Overflater fremstår generelt hele med normal slitasje. Gulvet har tilfredsstillende fall i dusjsone, men tilnærmet flatt fall utenfor. Dusjvegg med skinne kan hindre fri avrenning til sluk.

Membran er observert ved sluk. Hulltaking viser plast i veggkonstruksjon, noe som ikke er anbefalt oppbygning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet.

Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Vegg over benk er flislagt. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Alder er ukjent. Innredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje, men benkeplaten har synlig slitasje. Ventilasjon via kjøkkenventilator med avkast ut av bygget vurderes som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er opplyst at det elektriske anlegget er delvis oppgradert etter 2010, men dokumentasjon på utførte arbeider foreligger ikke.

Det er videre opplyst at det er etablert elbillader i 2021.

Det foreligger tilsynsrapport fra 2021 hvor det er registrert avvik ved pipe/ildsted, herunder utetthet mellom røykrør og skorstein samt manglende adkomst til pipe.

Anlegget er ikke i bruk, og videre kontroll og eventuelle utbedringer må påregnes.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnforhold. Bygget antas fundamentert på naturlige masser fra byggeår. Grunnmur i betong med stedvis ujevn overflate og tegn til redusert kvalitet. Det er registrert utvendige tiltak med isolasjon og knotteplast, men utførelsen fremstår som ufullstendig.

Det er observert skader på bunnsvill under terrasse, med nedbrutt treverk og indikasjoner på fuktpåvirkning og mulig insektangrep.

Tomten er skrånende med varierende fallforhold, stedvis med begrenset fall bort fra grunnmur. Dette kan medføre økt fuktbelastning.

Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett. Alder og utførelse er ukjent.

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

Boligen har enkelte avvik knyttet til rømningsforhold, manglende radonmåling og sikkerhetsmessige forhold ved trapper og rekkverk. Forholdene er i hovedsak relatert til eldre byggeskikk, men tiltak anbefales for å bedre personsikkerheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

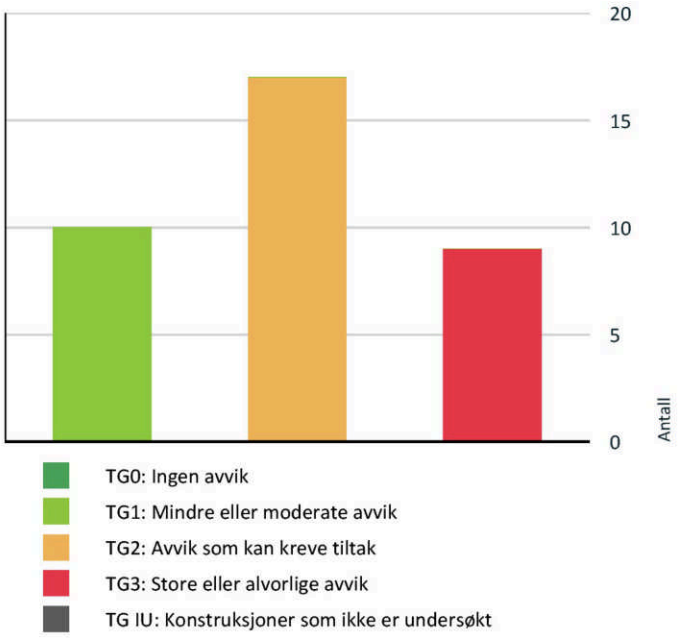
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i mottatt dokumentasjon. På bakgrunn av byggets alder og manglende tegningsgrunnlag kan det ikke verifiseres at dagens planløsning samsvarer med opprinnelig eller godkjent utførelse.

Garasje/Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

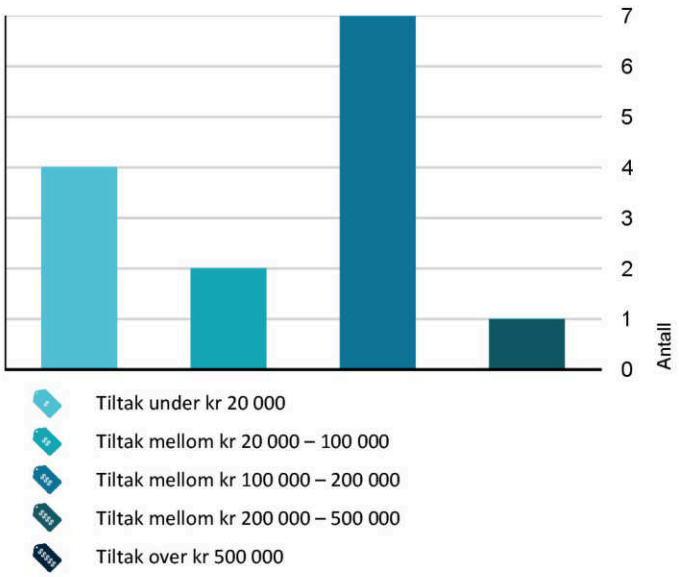
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Boligen er opprinnelig oppført ca. 1940. Det må påregnes at bygningsmessige løsninger og konstruksjoner i hovedsak er fra byggeperioden, med de svakheter dette innebærer sammenlignet med dagens krav og standarder.

Anvendelse

Standard
Boligen fremstår med variert standard, hvor enkelte bygningsdeler er oppgradert i senere tid. Bad er opplyst rehabilitert ca. 2014, og det er utført utskiftning av enkelte vinduer og dører, samt oppgraderinger av overflater.

Samlet sett vurderes boligen å ha normal standard sett i forhold til alder, med enkelte oppgraderte elementer.

Vedlikehold
Boligen fremstår jevnlig vedlikeholdt med blant annet utvendig maling utført i 2024 og vedlikehold av tak i 2022. Det må likevel påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger på bakgrunn av byggets alder.

Enkelte bygningsdeler har begrenset dokumentasjon, og videre oppfølging må forventes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av bølgeblikkplater. Taket fremstår med tradisjonell utførelse for bygningstype og alder, med beslag og gjennomføringer synlige på overflaten. Overflaten fremstår jevnt behandlet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Det er registrert at flere takplater ikke ligger tilstrekkelig fast og fremstår som løse, noe som indikerer mangelfull innfesting.

Taket er utført uten undertak, med tekking direkte på lekter. Dette er en eldre konstruksjonsløsning som gir redusert sikkerhet mot inntrengning av nedbør og snø ved utettheter i tekkingen.

Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje fra tak i forbindelse med isdannelse vinterstid. Forholdet skal være håndtert ved fjerning av is, og det opplyses ikke om gjentakelser. Opplysningen er ikke verifisert.

Forholdene vurderes å være knyttet til mangelfull utførelse og/eller vedlikehold. Utilstrekkelig innfesting og konstruksjonsløsning uten undertak kan medføre økt risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å kontrollere og etterfeste løse takplater for å sikre tilfredsstillende innfesting.

Ved fremtidig utskifting av taktekking bør det vurderes å oppgradere konstruksjonen, inkludert etablering av undertak, for å bedre beskytte mot vanninntrengning.

Manglende tiltak vil kunne medføre økt risiko for vanninntrengning, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og behov for mer omfattende og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000




Løse plater, mangler takfotbeslag



Mangler beslag fra vegg og ut over tak

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall. Takrenner fremstår som av nyere dato. Beslag er montert ved enkelte overganger i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er registrert mangelfulle og stedvis manglende beslagsløsninger ved overganger i taket, herunder mot vegg og ved enkelte takoverganger. Det mangler også takfotbeslag ved deler av taket. Forholdene medfører redusert tetthet og manglende kontrollert avrenning av vann fra takflatene.

Takrenner fremstår som av nyere dato, men bortledning av vann fra nedløp ved grunnmur vurderes som usikker. Nedløp er ført til rør ved grunnmur, men videre bortledning er ikke verifisert.

Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst for feier i form av stigetrinn eller plattform, noe som ikke oppfyller dagens krav til sikker adkomst for tilsyn og vedlikehold.

Det mangler snøfangere på takflater. Selv om dette ikke nødvendigvis var et krav på oppføringstidspunktet, medfører takets utforming og glatt tekkemateriale økt risiko for snøras mot områder med ferdsel.

Årsaken til avvikene vurderes å være en kombinasjon av mangelfull utførelse, alder og manglende oppgradering til dagens anbefalte løsninger og sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Mangelfulle og manglende beslagsløsninger bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetting og kontrollert avrenning av vann fra takflatene. Det anbefales en gjennomgang av overganger i taket, samt etablering av takfotbeslag der dette mangler.

Nedløpsløsningen bør vurderes nærmere for å sikre at vann ledes kontrollert bort fra bygningen. Manglende eller ikke verifisert bortledning kan over tid medføre økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

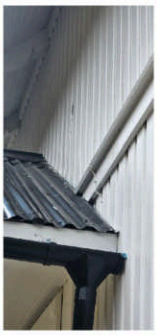
Det må etableres tilfredsstillende adkomst for feier i form av stigetrinn og/eller plattform i henhold til gjeldende krav, for å sikre forsvarlig tilsyn og vedlikehold av pipeløp.

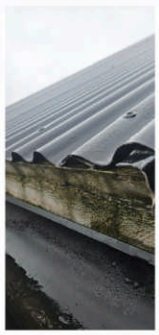
Det anbefales å etablere snøfangere der det er fare for snøras mot inngangsparti eller andre områder med ferdsel, for å redusere risiko for personskade og materielle skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, foreligger det økt risiko for vanninntrengning, fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på bygningsdeler. Manglende adkomst for feier kan også medføre begrenset tilsyn og vedlikehold av pipeløp. Fravær av snøfangere kan medføre risiko for snøras mot inngangsparti eller områder med ferdsel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon i trekonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående bordkledning av eldre dato. Kledningen fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder.

Besiktigelse er utført fra bakkenivå med visuell kontroll av tilgjengelige fasader. Det er foretatt stikkprøvekontroller på utvalgte steder, herunder i nedre del av kledning mot grunnmur og ved hjørner, som erfaringsmessig er utsatte områder for fuktbelastning.

Det ble registrert forhøyet fuktverdi ved ett målepunkt i nedre del av kledning ved hjørne. Øvrige kontrollerte områder viste ikke tilsvarende avvik.

Eier opplyser at boligen er malt i 2024. Opplysningen er ikke verifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er registrert liten eller manglende lufting i nedre del av kledningen mot grunnmur. Dette er en vanlig utførelsesmetode for byggets alder.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert forhøyet fuktverdi i et begrenset område nær terrengnivå. Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende lufting, samt fuktpåvirkning fra nærliggende terreng og værbelastning.

Det er ikke påvist omfattende skader, men konstruksjonen har redusert uttørkingsevne, noe som over tid kan øke risikoen for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Manglende lufting i nedre del av kledningen bør utbedres for å bedre konstruksjonens uttørkingsevne og redusere risikoen for fuktskader.

Forhøyede fuktverdier i nedre del av veggen kan over tid føre til råte- og fuktskader i trekonstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

Det anbefales å forbedre fuktsikringen mot grunnmur og vurdere etablering av bedre lufting ved fremtidig oppgradering av kledningen. Lokal utbedring og jevnlig vedlikehold bør påregnes for å unngå videre skadeutvikling.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon fra byggeår med sperrer i tre og tekking av bølgeblikkplater. Platene er lagt direkte på lekter uten synlig undertak. Loftet er inspisert visuelt fra tilgjengelig adkomst. Det er målt isolasjonstykkelse på ca. 10–13 cm i himling mot oppvarmet rom. Ved besiktigelse fra bakkenivå er det registrert stedvis svai i takflater. På loftet er det også observert flere vepsebol.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er avvik:

Det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, blant annet i treverk ved støtte for gradrenne samt fuktpåvirkning i treverk rundt pipegjennomføring i møne. Skadene fremstår som misfarging, nedbrutt treverk og fuktmerker, noe som indikerer at fuktinntrengning har pågått over tid.

Konstruksjonen er utført med bølgeblikkplater lagt direkte på lekter uten undertak, noe som medfører manglende sekundærsikring mot vanninntrengning. Ved utettheter i tekking vil vann kunne trenge direkte inn i konstruksjonen. Overganger og gjennomføringer som gradrenne og pipe er særlig utsatte punkter, og registrerte skader vurderes å ha sammenheng med svikt i tetting eller beslag i disse områdene.

Det er videre observert spor etter skadedyraktivitet i én av bjelkene, i form av hull og overflateskader. Forholdet kan være eldre, men det er ikke avklart om angrepet er aktivt.

Det er observert stedvis svai i takflater, noe som vurderes som et aldersrelatert forhold som er vanlig for eldre takkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er påvist fukt- og råteskader i bærende deler av takkonstruksjonen. Skadene kan føre til ytterligere nedbrytning av treverk og redusert bæreevne dersom forholdet ikke utbedres. Manglende undertak øker risikoen for fortsatt fuktinntrengning ved utettheter i tekking.

Det anbefales å utbedre årsak til fuktinntrengning, herunder kontroll og eventuell utbedring av tekking, beslag og gjennomføringer. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det bør også foretas nærmere undersøkelser for å avklare omfang av skader og eventuell aktiv skadedyraktivitet. Konstruksjonen må sikres mot videre utvikling av råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Bjelke med skadedyr





Ved pipe i møne

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har 2-rams vinduer med isolerglass og hasp-lukking. Opplysninger om alder er basert på fremlagt dokumentasjon/prospekt, hvor det fremkommer at vinduer i hovedsak er fra etter 2010, med enkelte utskiftninger utført i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

• Det er avvik:

Det er registrert avvik ved utførelse og detaljløsninger rundt flere vinduer. Treverk er enkelte steder ført ned mot beslag i underkant av vindu, og det er registrert vannbrett montert utenpå kledning over vinduer. Ved vannbrett over vindu i gavl ved soverom er det observert manglende fuging. Forholdene vurderes å gi økt risiko for fuktopptak og vanninntrengning i konstruksjonen.

Ved begge soveromsvinduer er det målt fri åpning som ikke tilfredsstiller dagens preaksepterte ytelser for rømningsvindu. Etter veiledningen til TEK17 skal rømningsvindu ha fri høyde minimum 0,6 m, fri bredde minimum 0,5 m og summen av høyde og bredde minimum 1,5 m. Målt åpning oppfyller ikke minstekravet til fri bredde. Vurderingen er basert på mål tatt som fri åpning i fullt åpen stilling. Boligen er fra 1940, og forholdet kan derfor ikke alene tas som dokumentasjon på manglende opprinnelig lovlighet.

Tilstandsgrad 2 er satt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Avvik ved utførelse og detaljløsninger rundt vinduer vurderes å gi økt risiko for fuktinntrengning og nedbrytning av treverk og tilstøtende konstruksjoner over tid. Ved begge soverom er det målt fri åpning som ikke tilfredsstiller dagens preaksepterte ytelse for rømningsvindu, noe som gir redusert rømningsmulighet fra rommene ved brann eller annen nødsituasjon.

Det anbefales utbedring av registrerte detaljavvik ved vinduene, herunder avslutning mot beslag, vannbrett og fuger. Videre anbefales nærmere vurdering av rømningsforholdene fra begge soverom.



Mål vindu soverom (fluktveg)



Vannbrett montert på kledning



Kledning og list mot beslag

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har hovedytterdør, terrassedører med glassfelt og kjellerdør uten glass. Dører med glass har isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene fremstår generelt med normal slitasje og uten vesentlige skader.

Kjellerdøren er plassert i sokkel og ført opp på forhøyet nivå i betong, samt trukket noe inn fra fasadelivet. Døren er fuget på sidene, men det er åpent i overkant av døren hvor tetting mangler. Dette gir en åpning hvor luft og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Kjellerdøren leder inn til uinnredet kjeller.

Årsaken til avviket vurderes å være mangelfull utførelse av tetting i overkant av døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende tetting i overkant av kjellerdør bør utbedres for å hindre luftlekkasjer og fuktinntrengning, som over tid kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på konstruksjonen.

Det må påregnes normalt vedlikehold av dører.

Tilstandsrapport





Hovedytterdør





Åpning over kjellerdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser og balkonger er oppført i trekonstruksjon. Det er terrasse både i 1. og 2. etasje, samt balkong ved inngangspartiet. Terrassene i 1. og 2. etasje er utført med papp som tettesjikt. Konstruksjonene bæres av søyler ned på fundamenter. Balkongen ved inngangspartiet er utført med integrerte sittebenker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er avvik:

Terrassene i 1. og 2. etasje er oppført med papp som tettesjikt. Tettesjiktet fremstår som aldrende med sprekker og slitasje, og det er registrert utettheter. Årsaken vurderes å være høy alder og en løsning som ikke er anbefalt for denne typen konstruksjon.

Det er målt forhøyede fuktverdier i bjelkelaget under terrassen i 1. etasje, og det er observert misfarging og tegn til fuktpåvirkning i treverket. Dette indikerer fuktinntrengning over tid som følge av svikt i tettesjiktet.

Det er registrert mangelfull tetting og åpninger i overganger og detaljer, noe som øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.

Rekkverk på terrasser og balkonger har åpninger vesentlig større enn dagens krav, målt til ca. 33 cm, samt lavere høyde enn gjeldende forskrifter. Dette skyldes byggeår og var ikke et krav på oppføringstidspunktet. Forholdet medfører likevel økt risiko for fall og vurderes som et sikkerhetsmessig avvik.

Balkongen ved inngangspartiet fremstår i bedre teknisk stand enn øvrige terrasser og er utført med terrassebord uten tettesjikt, som er en vanlig løsning for denne typen konstruksjon.

Det er etablert sittebenker langs rekkverket. Dette gir klatremulighet og reduserer rekkverkets funksjon som sikring. I kombinasjon med lav rekkverkshøyde medfører dette økt fallrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Ny tekking må legges.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskader i konstruksjonen. Eksisterende tekking på terrassene må skiftes ut, og det bør etableres en ny løsning med egnet og varig tettesjikt. Fuktskadede og eventuelt råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Mangelfulle detaljer og overganger må utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet og avrenning.

Rekkverk bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå. Sittebenker langs rekkverk ved balkong ved inngangsparti bør fjernes eller endres for å hindre klatremulighet og redusere fallrisiko.

Manglende tiltak vil kunne føre til videre fuktinntrengning, økt skadeomfang og redusert bæreevne i konstruksjonen, samt økt risiko for personskade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Fuktmåling under terrasse 1.etg



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre ved inngangsparti, samt eldre betongtrapper ved garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tretrappen ved inngangspartiet fremstår med normal slitasje og har behov for vedlikehold. Det ble registrert noe ustabilitet i konstruksjonen, som tyder på mangelfull eller utilstrekkelig understøttelse mot bakken. Dette kan skyldes setninger i grunnen eller manglende fundamentering.

Det er også registrert eldre betongtrapper ved garasjen. Disse har slitasje, begroing og lokale skader i overflatene, noe som vurderes å være alders- og værrelatert. Forholdet medfører redusert sklisikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tretrappen ved inngangspartiet bør få bedre understøttelse eller fundamentering for å sikre stabilitet, samt vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling.
Manglende tiltak kan føre til videre nedbrytning av treverket og redusert sikkerhet ved bruk.

Betongtrappene ved garasjen bør rengjøres og eventuelle skader utbedres for å bedre sklisikkerheten.
Uten tiltak øker risikoen for fall og personskade, samt ytterligere forringelse av konstruksjonene.

Tilstandsrapport





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Platting i tre oppført på terreng. Konstruksjonen er delvis åpen/ikke kledd på én side, noe som gir innsyn til området under.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Platting fremstår med værslitasje, misfarging og begroing på overflater. Det er registrert fuktpåvirkning i treverk nær terreng.

Konstruksjonen er lavt montert over terreng, og det er observert fukt og organisk materiale under plattingen. Dette gir økt risiko for fuktbelastning og nedbrytning over tid.

Det er ikke foretatt inngrep eller nærmere undersøkelser av konstruksjonen, og eventuelle skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold av plattingen, inkludert rengjøring og overflatebehandling for å redusere videre nedbrytning av treverket.

Det bør vurderes tiltak for å bedre forholdene under konstruksjonen, som fjerning av organisk materiale og sikring av god drenering.

Dersom vedlikehold ikke gjennomføres, vil konstruksjonen over tid være utsatt for økt fuktbelastning, noe som kan føre til nedbrytning av materialer og behov for utskifting av deler av konstruksjonen. Skjulte skader kan heller ikke utelukkes.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består i hovedsak av parkett, samt skipsgulv i gang og malt tregulv på ett soverom.

Vegger er utført med malte plater, panel og tapet.

Himlinger er utført med malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert generell slitasje på innvendige overflater utover det som kan forventes ut fra alder alene. Parkettgulv fremstår stedvis med slitasje i overflate, herunder mattere partier, merker og misfarging etter bruk og møblering. Det er også stedvis synlige åpninger i skjøter mellom parkettbord, noe som indikerer uttørking og naturlige bevegelser i materialet.

Malt tregulv på ett soverom fremstår ujevnt med åpninger mellom bord og tydelig bruksslitasje.

Veggoverflater fremstår med merker, mindre hull etter oppheng og normal bruksslitasje. Tapet i trapp har noe slitasje i utsatte områder. Panel på vegger har synlige kvister og naturlige variasjoner i overflate.

I himling er det registrert mindre sprekker og åpninger i plateskjøter enkelte steder, noe som vurderes å skyldes normale bevegelser i konstruksjonen over tid.

Det er videre registrert fargeforskjeller i gulv etter tidligere tildekking, noe som er normalt som følge av ulik lys- og slitasjepåvirkning.

Forholdene vurderes samlet å skyldes normal bruk, aldring, klimatiske påvirkninger og at overflater stedvis fremstår som vedlikeholdsmodne.

Konsekvens/tiltak

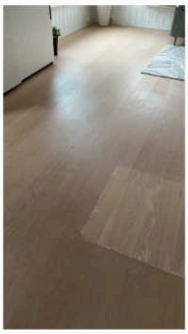
- Tiltak:

Overflater fremstår stedvis med slitasje utover normal forventning, og det må påregnes vedlikehold.

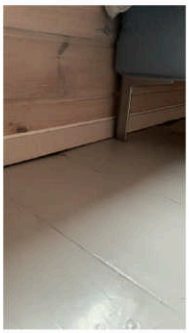
Parkettgulv kan ha behov for sliping og ny overflatebehandling for å gjenopprette jevn finish. Åpne skjøter i parkett vurderes som følge av uttørking og bevegelser i materialet, og vil i hovedsak være av estetisk karakter.

Malt tregulv på soverom anbefales overflatebehandlet ved behov. Vegg- og himlingsoverflater kan ha behov for flekking, maling eller mindre utbedringer for å oppnå et jevnere uttrykk.

Konsekvensen av registrerte forhold er i hovedsak av kosmetisk art, og påvirker ikke konstruksjonens funksjon. Tiltak vurderes som vedlikeholdsmessige.



Gulv stue



Gulv soverom

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er utført som støpt betong i kjeller. Etasjeskillere består av trebjelkelag. I kjeller er gulvet grovstøpt med ujevn overflate. Det er observert fyllmasser av sagflis i bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert høydeforskjeller i etasjeskiller i flere rom. Målinger utført med laser viser avvik både innenfor 2 meters lengde og gjennom hele rommet.

I 1. etasje er største målte høydeforskjell ca. 18 mm i bredden i stue. I 2. etasje er største målte høydeforskjell ca. 34 mm gjennom hele lengderetningen i gang.

Det er også målt høydeforskjeller på mellom ca. 10–20 mm og over 20 mm innenfor 2 meters lengde, samt mellom ca. 15–30 mm gjennom hele rommet i flere områder.

Forholdene vurderes som typiske for eldre trebjelkelag og skyldes naturlige setninger, deformasjoner og bevegelser i konstruksjonen over tid. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av målte høydeforskjeller som overstiger grenseverdier i henhold til standard. Forholdet vurderes å være typisk for eldre trebjelkelag og er ikke nødvendigvis uttrykk for konstruksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

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

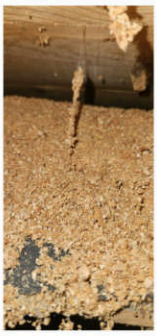
Høydeforskjeller i gulv bør utbedres dersom bedre planhet er ønskelig, for å unngå redusert komfort og eventuelle utfordringer med innredning og bruk av rommene.

Utbedring vil normalt kreve omfattende tiltak med inngrep i konstruksjonen, og vurderes som lite økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.

Ved større rehabilitering kan det vurderes å rette opp eller avrette gulvene, for å redusere risiko for videre setninger og forbedre brukskvaliteten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er utført i teglstein fra kjeller og opp til møne, med overgang til elementpipe i lettklinker over tak. Sotluken er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert flere avvik ved pipe og ildsted.

Pipen er oppført i tegl fra kjeller og opp til loft, med overgang til elementpipe over tak. Teglpipen fremstår med slitasje, ujevn fuging og varierende overflatebehandling.

Flere steder er det observert treverk i direkte kontakt med pipe. Pipen har ikke dokumentert løsning som ivaretar tilstrekkelig avstand til brennbart materiale ved gjennomføringer i etasjeskiller. Dette avviker fra anbefalte branntekniske løsninger, hvor det normalt skal være tilfredsstillende avstand eller brannskillende tiltak mellom pipe og brennbare materialer. Forholdet medfører økt risiko for varmeoverføring og brann.

Sotluken i kjeller er rustangrepet og bærer preg av alder og slitasje. Tidligere røykrørsinnføring er ikke forskriftsmessig lukket. Det står fortsatt vedovn tilkoblet pipe i kjeller.

Ildsted i stue er fjernet, og det foreligger ikke dokumentasjon på forskriftsmessig avslutning av tidligere installasjon.

Det foreligger tilsynsrapport fra brannvesenet hvor det er påvist avvik ved fyringsanlegget, herunder utett røykrørsinnføring og manglende sikker adkomst til pipe.

Årsaken til avvikene vurderes å være en kombinasjon av alder, manglende vedlikehold, eldre utførelsesmetoder og manglende tilpasning til dagens krav til brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må gjennomføres nødvendige utbedringer av pipe og tilhørende installasjoner før anlegget tas i bruk. Dette inkluderer kontroll og eventuell rehabilitering av teglpipe, utbedring av murverk og fuger, samt forskriftsmessig lukking av tidligere røykrørsinnføringer.

Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom pipe og brennbart materiale, eventuelt ved ombygging, isolering eller andre branntekniske tiltak for å oppfylle gjeldende krav. Sotluke bør skiftes eller utbedres grunnet rust og slitasje, og ildsted med tilkobling i kjeller må kontrolleres og eventuelt utbedres.

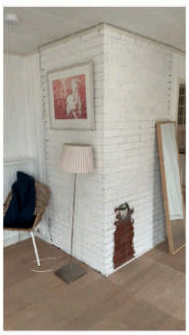
Konsekvensen av dagens tilstand er at fyringsanlegget ikke anses som forskriftsmessig og ikke bør benyttes før nødvendige tiltak er gjennomført. Manglende avstand til brennbart materiale og øvrige avvik medfører økt risiko for varmeoverføring og brann, samt usikker funksjon og levetid for anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i innforede eller utsatte konstruksjoner i underetasjen grunnet utilgjengelighet, og skjulte forhold er derfor ikke vurdert.

Kjelleren fremstod som forholdsvis tørr på befaringsdagen. Det ble målt relativ luftfuktighet på ca. 46 %, noe som indikerer et tørt inneklima på måletidspunktet. Det er likevel registrert tydelige fuktmerker og misfarging på gulv og vegger, noe som indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Det er påvist synlige fukt- og råteskader i treverk i kjeller, som underbygger at fuktbelastningen har vært av et slikt omfang og varighet at biologisk nedbrytning har oppstått. Fuktpåvirkning i tilknytning til sluk vurderes i hovedsak å være relatert til bruk av installasjoner, herunder vaskemaskin, og anses som en lokal påvirkning. Det er samtidig registrert fuktspor også i øvrige deler av kjelleren.

Årsaken til avvikene vurderes å være fukttransport fra grunnen og omkringliggende masser over tid, kombinert med begrenset fuktsikring i eldre konstruksjoner. Manglende kontroll av skjulte konstruksjoner medfører økt usikkerhet knyttet til tilstanden.

På bakgrunn av påviste skader i treverk, tidligere fuktpåvirkning og manglende mulighet for kontroll av konstruksjonen, vurderes det å være risiko for skjulte skader og videre skadeutvikling. Tilstandsgrad 3 settes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetasjen da veggkonstruksjonene består av synlig betong, og det ikke foreligger innforede eller skjulte veggkonstruksjoner hvor hulltaking er relevant.

Kjelleren fremstod som forholdsvis tørr på befaringsdagen, men det er registrert tydelige fuktmerker og misfarging på gulv og vegger. Dette indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning. Det er videre påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging både i kjellergulv og i kjellermur.

Det er påvist synlige fukt- og råteskader i treverk i underetasjen/kjeller, noe som viser at fuktbelastningen over tid har vært tilstrekkelig til å gi biologisk nedbrytning.

Årsaken til avvikene vurderes å være fukttransport fra grunnen og omkringliggende masser, i kombinasjon med eldre konstruksjonsløsninger med begrenset eller mangelfull fuktsikring. Påviste skader i treverk viser at fuktpåvirkningen ikke kun er overfladisk, men har hatt konsekvenser for organiske materialer.

Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

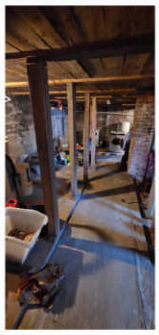
Det må foretas tiltak for å redusere fuktbelastningen i kjelleren, inkludert utbedring av årsak til tidligere og eventuell pågående fuktgjennomtrenging fra grunn og omkringliggende masser. Skadet treverk som er påvirket av fukt og råte må skiftes ut.

Videre anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skader i konstruksjonen.

Konsekvensen av dagens tilstand er dokumenterte skader som følge av tidligere fuktpåvirkning, samt usikkerhet knyttet til om ytterligere skadeutvikling kan forekomme. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fuktpåvirkning vedvare eller oppstå på nytt, med risiko for videre nedbrytning av materialer, økt omfang av råteskader og svekkelse av konstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig, malt tretrapp mellom etasjene. Trappen har normal utførelse for byggeperioden, med malte overflater og treverk. Det er ikke registrert vesentlige skader, men noe normal slitasje må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Malt tretrapp fra entré til loft har flere avvik fra dagens anbefalinger:

- Det mangler håndløper på vegg, noe som reduserer sikkerheten ved bruk.
- Trappen er relativt bratt med høye opptrinn og korte inntrinn.
- Det er målt redusert takhøyde i repos på ca. 171 cm, noe som medfører fare for å støte hodet.
- Overflatene fremstår som glatte.
- Det er registrert noe knirk, som tyder på slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Avvikene vurderes i hovedsak å skyldes eldre byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

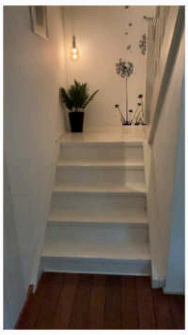
Det anbefales å montere håndløper på vegg i hovedtrappen for å bedre sikkerheten ved bruk.
Videre bør det vurderes tiltak for å redusere glatte overflater, for eksempel overflatebehandling eller montering av sklisikring.

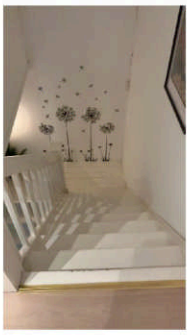
Den lave takhøyden i repos er en bygningsmessig begrensning som vanskelig lar seg utbedre uten større konstruktive inngrep, og det må derfor utvises økt aktsomhet ved bruk av trappen.

Konsekvensen av dagens utforming er økt risiko for fall og personskade, særlig på grunn av bratt trappeløp, manglende håndløper og redusert takhøyde.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







TG 3 Innvendige trapper - Kjeller

Beskrivelse

Det er adkomst til kjeller via innvendig trapp med enkel utførelse. Trappen fremstår som bratt og mangler tilfredsstillende sikring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjellertrappen er utført som en enkel trekonstruksjon med åpne trinn og har vesentlige avvik fra dagens krav til sikkerhet og utforming. Trappen har opptrinn og inntrinn på ca. 18 cm, åpninger mellom trinnene på ca. 15 cm, samt en åpning på siden av trappen på over 40 cm uten sikring. Det er ikke etablert håndløper. Forholdene medfører betydelig økt risiko for fall og personskade.

Avvikene skyldes eldre utførelse etter datidens byggeskikk, kombinert med manglende tilpasning til dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjellertrappen bør utbedres eller erstattes for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå. Dette innebærer sikring av åpne sider, reduksjon av åpninger mellom trinn og etablering av håndløper, alternativt bygging av ny trapp i henhold til dagens anbefalinger.

Konsekvensen av dagens tilstand er betydelig økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er en blanding av malte heltredører og malte fyllingsdører i boligen. Det er også en dør med glassfelt mellom kjøkken og entré. Dørene fremstår i hovedsak med normal standard i forhold til alder, og overflatene vurderes som tilfredsstillende. Enkelte tredører har noe slitasje og kan med fordel males dersom et mer ensartet og plettfritt uttrykk ønskes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert behov for justering av enkelte dører, herunder døren ved kjøkkenet og døren til walk-in closet ved soverommet i loftsetasjen. Døren til walk-in closet fremstår som hjemmesnekret, har enkel utførelse og subber ved bruk. Dette medfører redusert funksjon og brukskvalitet. For øvrige dører er det ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje.

Årsaken vurderes å være naturlig slitasje over tid samt enklere utførelse på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

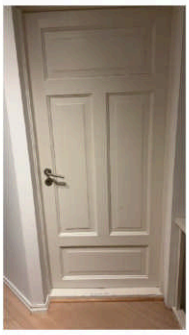
Det anbefales justering av dører som subber for å sikre tilfredsstillende funksjon. Døren til walk-in closet bør vurderes utbedret eller eventuelt skiftes dersom bedre funksjon og finish ønskes. Overflatebehandling kan utføres etter behov.

Konsekvensen av dagens tilstand er i hovedsak redusert brukskvalitet, uten vesentlig betydning for sikkerhet eller konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert lokale støttekonstruksjoner i kjeller bestående av trestolper som understøtter bjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert råteskader i bunnen av flere støttestolper i kjelleren. Treverket fremstår som nedbrutt med redusert fasthet. Det er også registrert fuktpåvirkning høyere opp i enkelte stolper.

Årsaken vurderes å være fuktbelastning over tid, blant annet som følge av direkte kontakt mellom treverk og betonggulv uten tilstrekkelig fuktsikring.

Forholdet kan medføre redusert bæreevne i konstruksjonen lokalt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadede støttestolper i kjeller må skiftes ut eller forsterkes for å sikre tilstrekkelig bæreevne. Arbeidet vil normalt innebære midlertidig understøtting av bjelkelag før utskifting.

Det bør samtidig etableres tiltak som hindrer videre fuktpåvirkning, herunder fuktsikring mellom treverk og betonggulv.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke omfang av skader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av dagens tilstand er svekket bæreevne lokalt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg videre og føre til ytterligere reduksjon i konstruksjonens bæreevne.

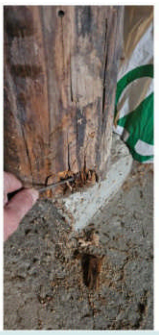
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er oppført i 2014. På oppføringstidspunktet var byggeforskrift TEK10 gjeldende. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller kontroll av våtromsarbeidene.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og behandlet trepanel i himling. Overflatene fremstår generelt som hele og uten synlige skader av betydning. Hull etter tidligere montert dusjvegg er registrert, og disse er tettet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Det er registrert hull etter tidligere montert dusjvegg. Disse er tettet, men det er stedvis synlige merker og mindre sprekker i tilknytning til tidligere hulltaking. Utførelsen fremstår noe enkel, og overflaten er ikke fullstendig jevn.

Det er ikke registrert tegn til fuktskader eller svikt i tilknytning til disse forholdene på befaringstidspunktet.

Årsaken vurderes å være tidligere installasjoner som er demontert, med påfølgende enkel utbedring av hull i flis.

Konsekvens/tiltak

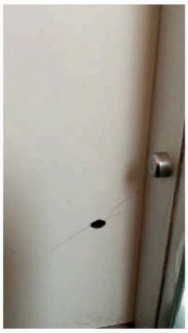
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre området med sprekkdannelse i flis innenfor våtsone. Dette kan innebære utskifting av aktuell flis og kontroll av underliggende tettesjikt dersom forholdet tilsier det. Utbedring bør utføres fagmessig for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Konsekvensen av dagens tilstand er at det foreligger en potensiell risiko for fuktinntrenging over tid dersom sprekken utvikler seg eller ikke er tilstrekkelig tett. Forholdet vurderes som begrenset ved befaringstidspunktet, men bør følges opp for å unngå fremtidige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. I dusjsonen er det tilfredsstillende fall mot sluk. Utenfor dusjsonen er gulvet tilnærmet flatt. Det er montert dusjvegg med tilhørende skinne på gulvet, som kan hindre vann i å renne fritt mot sluk. Det registreres normal slitasje på overflatene.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskel til ca. 10–15 mm, hvilket er lavere enn anbefalt nivå på minimum 25 mm. Dette innebærer at våtrommet har redusert sikkerhet mot vannlekkasje ut av rommet.

Videre er det registrert tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen, noe som medfører at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Montert dusjvegg med tilhørende skinne på gulv fungerer som en fysisk barriere og kan hindre vann fra å renne fritt mot sluk ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusjsonen.

Årsaken vurderes å være mangelfull falloppbygging ved etablering av gulv samt utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

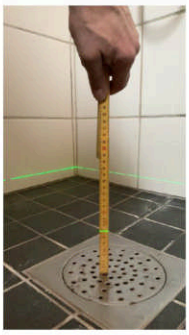
Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold på hele våtromsgulvet slik at vann ledes mot sluk. Utbedring av fallforhold vil normalt være et omfattende tiltak som innebærer oppbygging eller omlegging av gulv med tilhørende membran, og bør derfor vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering av badet.

Dusjskinne på gulv bør fjernes eller erstattes med en løsning som ikke hindrer fri avrenning av vann til sluk.

Dagens løsning medfører at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen ikke ledes mot sluk, men kan bli stående på gulvet. Dette gir økt risiko for fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler over tid.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvmontert sluk i flislagt gulv. Membran er observert under klemring ved inspeksjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membranløsning og sluktilkobling. Sluket er av eldre type, og det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Ved inspeksjon av sluket er membran observert under klemring, noe som indikerer at tilkoblingen kan være utført på tilfredsstillende måte. Utførelsen lar seg imidlertid ikke fullstendig verifisere.

Manglende dokumentasjon og alder medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon og levetid. Forholdet vurderes som et avvik utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sluk bør rengjøres og kontrolleres jevnlig for å sikre tilfredsstillende funksjon. Det anbefales også å følge med på tilstanden over tid, særlig med tanke på slitasje og aldring av materialer.

Selv om membran er observert ved sluk, medfører manglende dokumentasjon usikkerhet knyttet til utførelse og levetid på tettesjiktet. Eldre sluk og membranløsninger kan over tid svekkes, noe som kan føre til lekkasjer i overganger og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning og tettesjikt påregnes skiftet. Dette vil normalt innebære en full rehabilitering av våtrommet. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastsette, og avhenger av videre bruk og vedlikehold.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

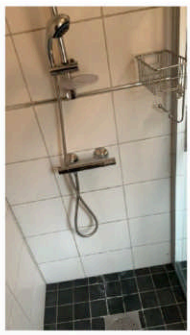
Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning med nedfelt servant, speilskap med integrert belysning og stikkontakt, veggmontert dusj med dusjvegg samt gulvmontert toalett. Sanitærutstyret fremstår i normal brukstilstand uten synlige skader eller lekkasjer ved visuell kontroll.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte plassert i dusjsonen, samt tilluft via ventil i vegg. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende ventilasjon ved normal bruk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra stue. Ved kontroll ble det registrert plast mot våtrom, noe som ikke er en anbefalt oppbygning da dette kan gi to tette sjikt i konstruksjonen. Målt relativ fuktighet (RF) i konstruksjonen var ca. 27 %, som ikke indikerer forhøyet fuktnivå på måletidspunktet.

Vurdering av avvik:

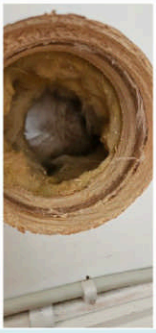
• Det er avvik:

Konstruksjonsoppbygningen med plast mot våtrom avviker fra anbefalte løsninger og innebærer økt risiko for fuktinnesperring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

To tette sjikt kan hindre uttørking av eventuell fukt i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til oppfukting og fare for mugg- og råteskader. Det anbefales å være oppmerksom på forholdet ved fremtidige arbeider. Ved rehabilitering bør veggoppbygningen utbedres til en løsning med korrekt fuktsikring og diffusjonsåpen konstruksjon.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Vegg over benkeplate er flislagt. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Det foreligger ingen opplysninger om alder eller utførelse av kjøkkeninnredningen. Benkeplaten har synlig slitasje i form av merker og overflateslitasje. For øvrig fremstår innredning og overflater med normal bruksslitasje.





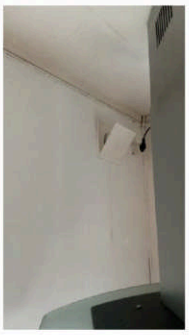
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator med avkast ført ut av bygget. Avtrekkskanalen er ført via kald sone (bod) og videre gjennom yttervegg. Det er i tillegg observert ventil i vegg bak ventilator som bidrar til lufttilførsel. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende ventilering av rommet.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er observert som rør-i-rør fra våtrom/kjøkken ned til kjeller, med videre fordeling via synlige kobberrør i himling. Anlegget fremstår som delvis oppgradert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skader. Mindre oksidering på kobberrør er observert, noe som vurderes som normalt.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er observert som plastledninger med synlige føringer i kjeller, inkludert stakeluke. Deler av anlegget fremstår som fornyet. Sluket i kjelleren mottar avløp fra vaskemaskin. Det ble ikke registrert lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i kjøkken og stue. På soverom er det tilrettelagt for lufting via vinduer. Løsningen er i henhold til vanlig praksis for boligens alder. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vanninntak med stoppekran, trykkreduksjonsventil og manometer er montert i kjeller. Installasjonen fremstår som funksjonell uten synlige lekkasjer eller avvik.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-luft varmepumpe i boligen. Anlegget er produsert i 2018 og fremstår som normalt vedlikeholdt uten synlige avvik på befaringsdagen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2010. Berederen har passert halvparten av forventet levetid og nærmer seg tidspunkt for utskifting. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller feil på befaringsdagen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er fra 2010 og har dermed passert mer enn halvparten av forventet levetid. Avviket skyldes alder og normal bruksslitasje, noe som gir økt risiko for svikt og behov for utskifting på sikt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonsfeil på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsbereder har nådd en alder hvor utskifting bør påregnes innen overskuelig tid. Konsekvensen av videre bruk er økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt, som kan medføre vannskader. Det anbefales å planlegge utskifting.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet bredbånd/fiber med tilhørende ruter/modem. Installasjonen fremstår som normalt montert uten synlige avvik.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap plassert innvendig. Anlegget fremstår som modernisert med automatsikringer og jordfeilvern. Det er installert AMS-måler, og det foreligger samsvarserklæring for installasjon av måler datert 2018.

Sikringsskapet er ryddig oppbygget med kursfortegnelse. Det er opplyst om flere kurser til blant annet kjøkken, bad, stue, soverom og tekniske installasjoner. Det er også etablert overspenningsvern i anlegget.

Det er installert elbillader i anneks/garasje. Ifølge egenerklæring er installasjonen etablert i 2021 med egen kurs (32A) direkte fra sikringsskap.

Det er opplyst i egenerklæring at arbeid på det elektriske anlegget er utført ved egeninnsats/ufaglært, og det foreligger ikke dokumentasjon i form av

Tilstandsrapport

samsvarserklæring for alle arbeider.

For øvrig er det registrert normalt antall stikkontakter og elektriske installasjoner i boligen.

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.
   0 Det er ikke opplyst årstall for total rehabilitering av hele anlegget. I Boligpass er det opplyst at sikringsskap med automatsikringer antas utført etter 2010, og at ny sikring/kabel til elbillader ble etablert i 2021. Boligen har dels skjult og dels åpent anlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I egenerklæringen er det opplyst at det har vært utført arbeid på el-anlegget, og at dette er gjort ved ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det gjelder elbillader i anneks etablert i 2021. I Boligpass er det også krysset av slik at dette ikke kan bekreftes.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Nytt sikringsskap og automatsikringer antas utført etter 2010. I tillegg er ny sikring og kabel til elbillader etablert i 2021. Egenerklæringen opplyser at elbillader i anneks ble etablert i 2021 med egen kabel og sikring direkte fra sikringsskap, og at det ikke foreligger samsvarserklæring.

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 Det er ikke opplyst om DLE-rapport i Boligpass eller egenerklæring. Egenerklæringen opplyser også at det ikke er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Det er ingen opplysninger i Boligpass eller egenerklæring om at sikringer løser ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Det er ingen opplysninger i Boligpass eller egenerklæring om brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

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
   Nei

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?
    Ja Anlegget fremstår som delvis oppgradert med nyere sikringsskap, automatsikringer og AMS-måler, men boligen har også eldre åpen/spredt føring og det foreligger ikke full dokumentasjon på oppgraderingene. Det er videre opplyst om elbillader etablert i anneks i 2021 ved egeninnsats/ufaglært, uten samsvarserklæring. På dette grunnlaget anbefales utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Boligen har dels skjult og dels åpent elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i bod i 2. etasje og fremstår oppgradert med automatsikringer og AMS-måler. I Boligpass er nytt sikringsskap og automatsikringer opplyst å være etablert etter 2010, og det er opplyst om ny sikring/kabel til elbillader etablert i 2021. Egenerklæringen opplyser at elbillader i anneks ble etablert i 2021 med egen kabel og sikring direkte fra sikringsskap, utført ved ufaglært/egeninnsats, og at samsvarserklæring ikke foreligger. Full dokumentasjon for hele anlegget er ikke fremlagt. Det anbefales derfor utvidet el-kontroll.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnforholdene. Bygget antas å være fundamentert på naturlige masser fra byggeåret, noe som er vanlig for denne typen og alderen. Ukjent oppbygning kan innebære varierende bæreevne og dreneringsegenskaper.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert utvendige tiltak langs grunnmur i form av påstøp, isolasjon og knotteplast. Utførelsen fremstår som delvis utført og ikke ferdigstilt, da det mangler avslutning med topplist eller tilsvarende tetting i overkant av fuktsikringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert utvendige tiltak langs grunnmur i form av påstøp, isolasjon og knotteplast. Utførelsen fremstår som ufullstendig, da det mangler avslutning med topplist eller tilsvarende tetting i overkant av knotteplast og isolasjon.

Manglende avslutning kan medføre at overflatevann trenger ned bak fuktsikringen og inn mot grunnmur. Dette kan redusere effekten av utførte tiltak og i verste fall bidra til økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Det foreligger usikkerhet rundt når tiltakene er utført og om disse fungerer etter hensikten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å ferdigstille og utbedre fuktsikringen langs grunnmur, inkludert å etablere korrekt avslutning med topplist eller tilsvarende løsning for å hindre vanninntrengning bak knotteplast og isolasjon.

Det bør også foretas en vurdering av eksisterende tiltak for å sikre at drenering og fuktsikring fungerer etter hensikten.

Konsekvensen av dagens tilstand er at fuktsikringen ikke fungerer optimalt, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret. Det er registrert ujevn overflate og stedvis redusert betongkvalitet med åpninger og hulrom i overflaten. Forholdet vurderes å kunne skyldes utførelse og/eller utvasking over tid. Det er også indikasjoner på at det er utført etterarbeider i form av utvendig påstøp langs deler av grunnmuren.

Ved befaring er det observert åpning under terrasse hvor bunnsvill for yttervegg er synlig. Bunnsvillen ligger oppå betongvegg og fremstår som nedbrutt med tydelige skader. Det er registrert oppsmuldret treverk og borehull, noe som gir indikasjoner på angrep fra treborende insekter. Skadene vurderes også å være påvirket av fukt over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke registrert sprekkdannelser eller riss i grunnmuren. Det er imidlertid påvist andre avvik i form av redusert betongkvalitet med åpninger i overflaten, samt skader i bunnsvill med indikasjoner på biologisk nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner for å avklare skadeomfang. Skadet treverk må skiftes ut, og det må etableres tiltak som hindrer videre fuktpåvirkning, herunder vurdering av fuktsperre mellom betong og treverk. Eventuelle angrep fra treborende insekter bør også vurderes og håndteres.

Skader i betongoverflater bør utbedres for å redusere risiko for videre nedbrytning.

Konsekvensen av dagens tilstand er at det foreligger svekkelse i bærende konstruksjon lokalt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg videre og medføre økt omfang av nedbrytning samt ytterligere redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende med varierende fallforhold rundt boligen. Terrenget består hovedsakelig av naturlige masser med gressdekke, og boligen er delvis plassert i skråning. Det er stedvis etablert enkle støttemurer og steinsettinger for å ta opp mindre høydeforskjeller og stabilisere terrenget. Disse fremstår som enkle konstruksjoner uten tydelig dokumentert oppbygning.

Terrenget heller både mot og fra grunnmur på ulike sider av bygningen. Skrånende terreng medfører økte krav til god overvannshåndtering og drenering for å redusere fuktbelastning mot konstruksjonen. Det er derfor viktig at terreng faller bort fra grunnmur der dette er mulig, og at avrenning følges opp, særlig ved perioder med mye nedbør og snøsmelting.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis registrert begrenset fall på terrenget inn mot grunnmuren, hvor terrenget ligger relativt flatt eller tett inntil konstruksjonen. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren ved nedbør og snøsmelting.

Årsaken vurderes å være naturlige terrengforhold kombinert med opparbeidede masser og tilpasninger rundt bygningen, hvor det ikke er etablert tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen på alle sider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å foreta mindre terrengjusteringer for å sikre fall bort fra grunnmur der dette i dag er begrenset. Enkle tiltak som justering av overflatemasser vil kunne bidra til bedre avrenning av overflatevann.

Konsekvensen av dagens forhold er at vann ved nedbør og snøsmelting kan bli liggende nær konstruksjonen og gi økt fuktbelastning over tid. Dette kan på sikt bidra til oppfukting av grunnmur og tilhørende konstruksjoner dersom forholdet ikke forbedres.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett. Det foreligger ikke opplysninger om alder, materiale eller utførelse på stikkledninger. Tilstand er ikke vurdert, da disse ligger skjult i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Alder og materiale på ledningene er ukjent, noe som medfører usikkerhet om gjenværende brukstid. Det er per i dag ikke observert konkrete symptomer eller opplysninger som tilsier funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å være oppmerksom på at utvendige vann- og avløpsledninger kan ha høy alder, og at slitasje og materialtretthet over tid kan føre til redusert funksjon eller skader. Selv om det ikke er registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring, kan eldre ledninger få lekkasjer, tilstopping eller brudd uten forvarsel.

Konsekvensen av svikt i avløpsledninger kan være tilbakeslag, fuktskader eller behov for omfattende graving og utskifting. Tilsvarende kan svikt i vannledning medføre vannlekkasjer og skade på bygning eller grunn.

Det anbefales derfor jevnlig oppfølging av anlegget, og eventuelt nærmere undersøkelser (f.eks. rørinspeksjon) ved mistanke om svekket funksjon.

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

Boligen har enkelte avvik knyttet til rømningsforhold, manglende radonmåling og sikkerhetsmessige forhold ved trapper og rekkverk. Forholdene er i hovedsak relatert til eldre byggeskikk, men tiltak anbefales for å bedre personsikkerheten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er registrert flere avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet i boligen. Rømningsforholdene vurderes ikke å tilfredsstille dagens krav, noe som kan redusere sikkerheten ved en eventuell nødsituasjon. Videre er det ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke dokumentert oppført med radonsperre. Dette innebærer at radonnivået i boligen er uavklart.

Innvendige trapper har flere forhold som ikke er i henhold til dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg, og rekkverkshøyder samt åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn det som tillates etter dagens krav. Tilsvarende er det registrert avvik ved rekkverk på balkong/terrasse, hvor både høyde og åpninger ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftsnivå.

Årsaken til avvikene vurderes i hovedsak å være at boligen er oppført etter eldre forskrifter, hvor krav til sikkerhet, spesielt knyttet til rekkverk, trapper og rømningsveier, var mindre strenge enn dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er behov for tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen, da dette ikke er dokumentert. Videre bør det etableres tilfredsstillende rømningsmulighet fra soverom, for eksempel ved utskifting til større vindu, for å bedre personsikkerheten ved en eventuell brannsituasjon.

For innvendig trapp anbefales det å montere håndløper, samt vurdere tiltak for å redusere åpninger og øke rekkverkshøyde der dette vurderes som sikkerhetsmessig ugunstig. Tilsvarende bør rekkverk på balkong/terrasse vurderes opp mot sikker bruk.

Konsekvensen av de registrerte forholdene er at boligen ikke fullt ut tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette kan medføre økt risiko for fallskader og redusert rømningssikkerhet ved brann. Forholdene er i hovedsak knyttet til eldre byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet, men tiltak vil kunne forbedre sikkerhetsnivået.

Bygninger på eiendommen

Garasje/Uthus



Anvendelse

Garasje/uthus benyttet til bod-, lagrings- og vedskjulsformål.

Byggeår

1940

Kommentar

Byggeår er ikke verifisert og er satt ut fra tidligere takst og bygningens utførelse.

Standard

Enkel, eldre standard.

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov må påregnes ut fra alder og bruk.

Beskrivelse

Garasje/uthus er et frittstående bygg oppført i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning og saltak tekket med korrugerte plater. Bygget fremstår som eldre og med gjennomgående enkel standard, og bærer preg av langvarig bruk med begrenset vedlikehold.

Bygget er fundamentert på stein/punktvis opplegg direkte på terreng. Det er stedvis åpninger under konstruksjonen, og fundamenteringen fremstår som ujevn og enkel sammenlignet med dagens krav. Dette har sannsynligvis bidratt til bevegelse i konstruksjonen og økt fuktbelastning fra grunnen.

Ytterveggene består av trekledning som er betydelig værslitt. Det er omfattende råteskader i nedre del av veggene, særlig i overgangen mot terreng. Flere bord er nedbrutt, oppsprukket eller mangler, noe som indikerer langvarig fuktpåvirkning og biologisk nedbrytning. Vegetasjon tett inntil bygget forsterker fuktbelastningen.

Taket er tekket med korrugerte plater som fremstår som eldre, med synlig slitasje og begroing. Tekningen vurderes å ha begrenset restlevetid, og detaljer som overganger og beslag fremstår som enkle og delvis ujevnt utført.

Dører og vinduer er av enkel utførelse og bærer preg av slitasje og elde. Det er registrert knuste ruter og mangelfull tetting, noe som medfører at bygget i liten grad er beskyttet mot vær og vind.

Innvendig fremstår bygget som uisolert og med enkel standard. Det er synlige tegn til fuktpåvirkning, slitasje og generell nedbrytning av overflater. Gulv og konstruksjoner fremstår stedvis svekket, og bygget benyttes i hovedsak til lagring.

Det er installert elbillader i bygget. Denne er plassert i et uisolert og fuktutsatt miljø, noe som ikke er optimalt og bør vurderes nærmere av fagkyndig med tanke på sikkerhet og egnethet.

Samlet sett fremstår bygget med betydelig vedlikeholdsetterslep, spesielt knyttet til råteskader i nedre del av veggkonstruksjonen og enkel fundamentering. Det må påregnes omfattende utbedringer for å bringe bygget opp til tilfredsstillende teknisk standard.

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



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

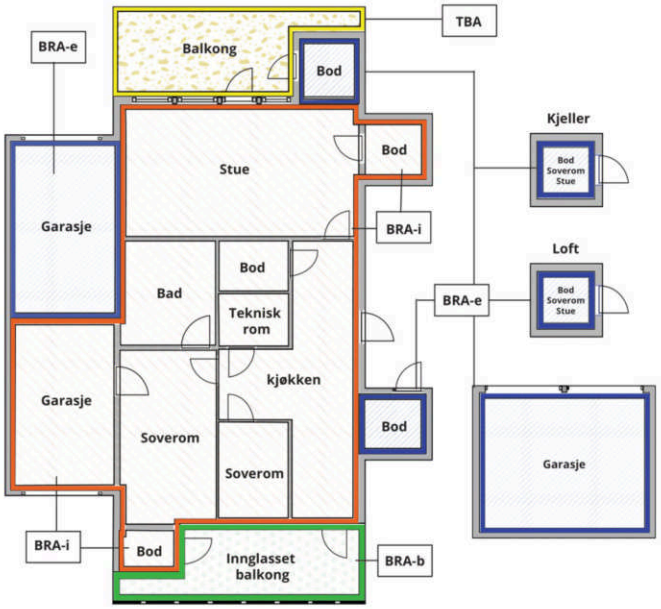
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	53			53	
Loft	36			36	
Kjeller	48			48	
SUM	**137**				
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Kjøkken, bad, stue		
Loft	Soverom, walk-in closet, soverom 2	Bod, bod 2, bod 3	
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i mottatt dokumentasjon. På bakgrunn av byggets alder og manglende tegningsgrunnlag kan det ikke verifiseres at dagens planløsning samsvarer med opprinnelig eller godkjent utførelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at det er utført arbeider i senere tid, herunder takvedlikehold i 2022, utskifting av enkelte vinduer og balkongdører i 2018 samt maling av utvendige overflater i 2024. Det er også opplyst om etablering av elbillader i anneks i 2021. Dokumentasjon på utførelse og samsvar foreligger i begrenset grad.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved befaring. Det foreligger imidlertid ikke godkjente og byggemeldte tegninger, og det er begrenset dokumentasjon for enkelte opplyste arbeider. Lovlighet og eventuell søknadsplikt for utførte tiltak er derfor ikke fullt ut verifisert.

Garasje/Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje/uthus er ikke oppmålt av bygningssakkyndig ved denne befaringen. Tidligere takst fra 2016 opplyser et areal på 38 m². Opplysningen er ikke verifisert og er derfor ikke lagt til grunn som kontrollmålt areal i denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

KAASA BOLIGTAKST AS
Kåsinvegen 28
3801 BØ I TELEMARK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Odd Arne Kaasa	Takstingeniør
	Nils Ove Nilsen Liknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4034 TOKKE	21	25		0	2001.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lårdalsvegen 1038

Hjemmelshaver
Liknes Nils Ove Nilsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Lårdal i Tokke kommune. Området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse og landlige omgivelser. Det er kort avstand til nærliggende servicefunksjoner i bygda. Området fremstår som rolig og naturnært.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Avkjørsel til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er eiet med et areal på ca. 2001 m². Tomten er opparbeidet med plen, uteplasser og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er mottatt boligpass, egenerklæring, tidligere takst og tidligere salgsoppgave fra 2016. Byggetegninger foreligger ikke i mottatt dokumentasjon. Tidligere salgsoppgave opplyser at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger. Forholdet er ikke nærmere verifisert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligpass	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Ja
Tilstandsrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat	17.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

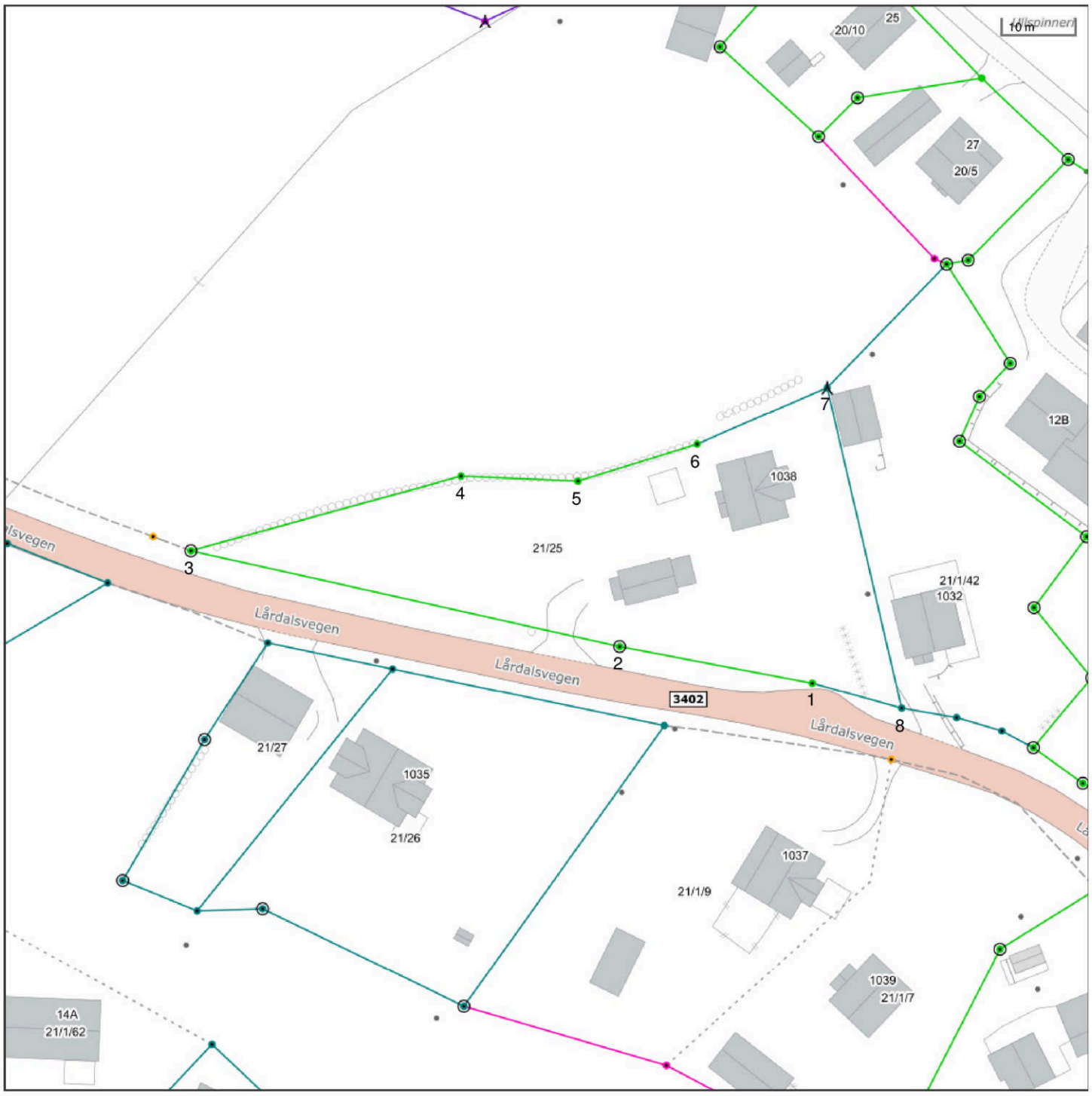
PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring, fremlagte tegninger og tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller destruktive undersøkelser.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Eiendomskart for eiendom 4034 - 21/25//



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

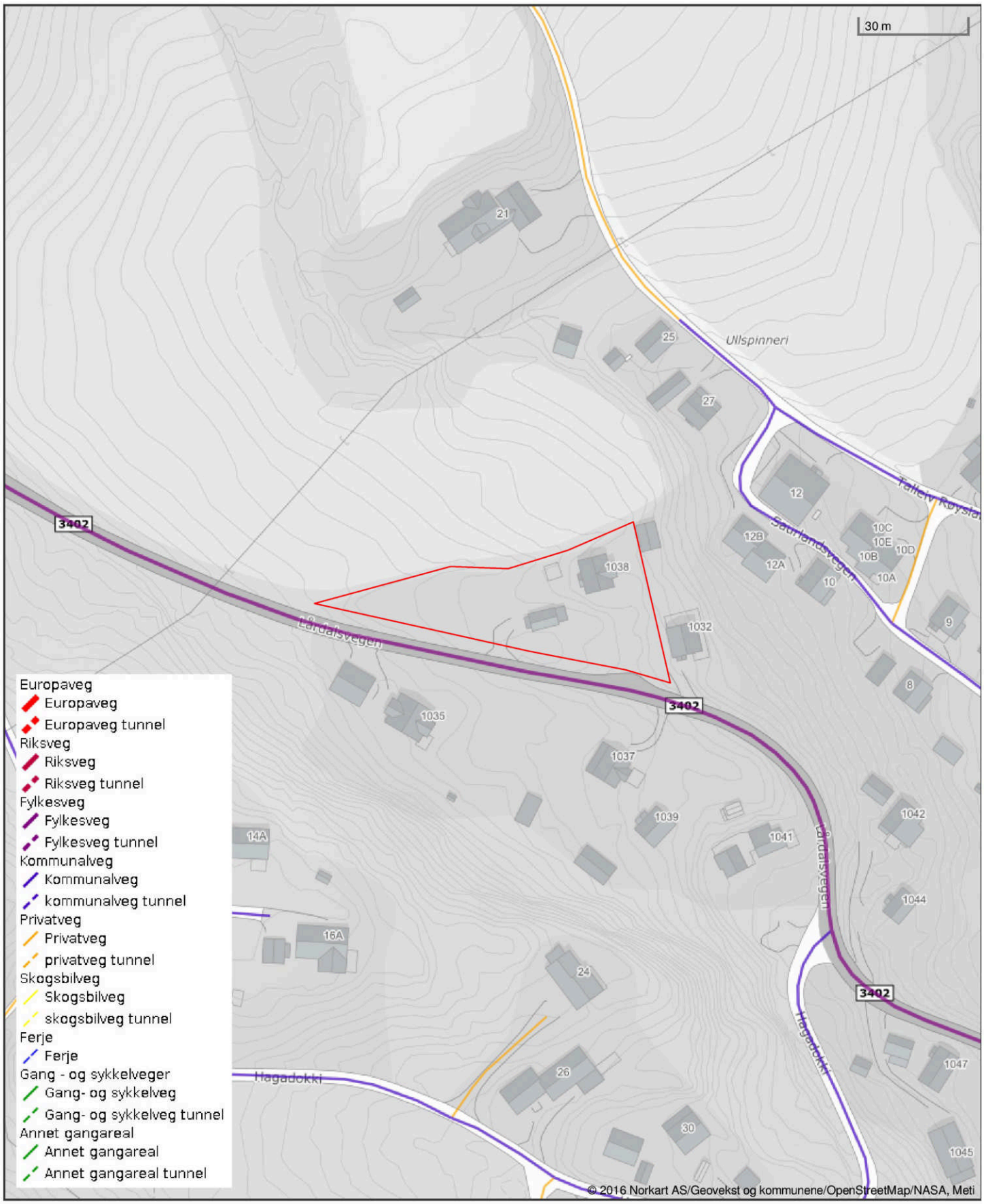
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 001,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6587827,49	**Øst**	453308,09	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6587803,01	453331,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,97	
2	6587808,48	453304,57	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,52	
3	6587822,59	453244,66	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,55	
4	6587832,55	453282,71	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	39,33	
5	6587831,64	453299,03	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	16,35	
6	6587836,61	453315,77	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	17,46	
7	6587844,31	453334,12	21 cm	Mur (MU)	Bolt (52)	19,90	
8	6587799,34	453343,98	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,04	

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 4034 - 21/25//



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201260047

Selger 1 navn
Nils Ove Nilsen Liknes

Gateadresse
Lårdalsvegen 1038

Poststed	Postnr
HØYDALSMO	3891

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Nils Ove Nilsen Liknes

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 86912445

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: 201260047

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført 2014, usikker på hva som er utført av faglært/faglært. Informasjon fra tidligere eier

Arbeid utført av: Fagmester

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført 2014

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har opplevd 1 vannlekasje fra tak i forbindelse med is som hadde bygget seg opp iløpet av vinteren og vann har kommet inn gjennom beslag når det begynnte å regne. Isklumpen ble fjernet når det ble oppdaget og ikke opplevd noen andre hendelser.

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

Beskrivelse: Feier i 2019 anbefalte at pipe rehabiliteres, men ikke fyringsforbud, Har ikke blitt fyret i siden da. Tilsyn i 2021 hadde punkt om at det mangler utvendig tilgang til pipe og tetting til pipe fra peisovn. Peisovn ble etter dette fjernet i stue.

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: Har vært mus i kjeller, men ikke opplevd siste 6 årene. Har vært maur i stue ved stort vindu, ikke opplevd noe mer siste 3 årene.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: El-bil lader etablert i Anneks etablert 2021. Egen kabel og sikring direkte i fra sikringsskap.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-bil lader i Anneks, etablert 2021 på egen 32A 1-fase sikring.

Document reference: 201260047

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

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært arbeid på tak i Juni 2022: Vask og lakkering: - Dyprensing - Takrenner rengjøres, rester av mose og annet fjernes. - 1 strøk spesialmaling for tak påføres ----- Egeninnsats bytte av vindu i stue 2018 Egeninnsats bytte av balkong dør i stue og andre etasje 2018 Egeninnsats maling av hus August 2024
Arbeid utført av	Takfornying Telemark AS

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

Document reference: 201260047

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: 201260047

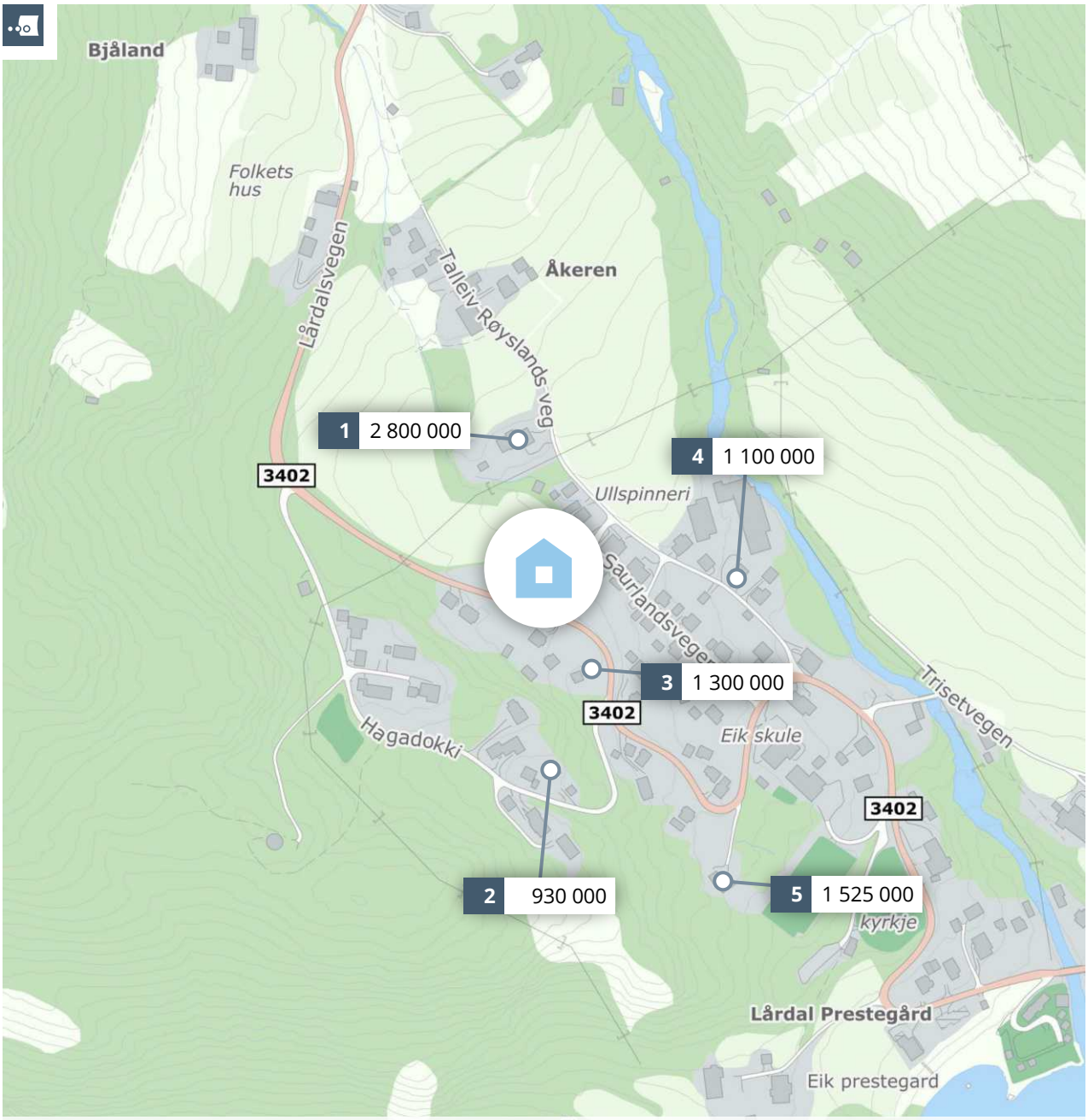
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Ove Nilsen Liknes	87ec5fb3a199cb4dcfc84c79fcbba7bd18fee46b	08.04.2026 20:23:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201260047

- 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



Meglers verdivurdering
LÅRDALSVEGEN 1038

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 22.04.2026

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: Sigrid Lunde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lårdalsvegen 1038, 3891 HØYDALSMO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 21 BNR 25 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4034 TOKKE GRUNNKRETS EIK

Verdivurdert til

1 500 000

-	1 500 000	10 949
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	137 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 002 m²	
Byggeår					1940	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Talleiv Røyslands veg 21 280 m² 1987 2 661 m² - sov	14.06.2021	2 800 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**10 000**
2	Hagadokki 30 52 m² 1979 1 088 m² 1 sov	07.10.2022	600 000	**930 000**	0	930 000	**17 885**
3	Lårdalsvegen 1041 73 m² 1940 1 459 m² 2 sov	26.07.2024	1 200 000	**1 300 000**	0	1 300 000	**17 808**
4	Talleiv Røyslands veg 38 65 m² 1980 668 m² 2 sov	05.09.2025	1 090 000	**1 100 000**	0	1 100 000	**16 923**
5	Lårdalsvegen 1056 135 m² 1957 1 850 m² 3 sov	30.10.2023	1 350 000	**1 525 000**	0	1 525 000	**11 296**

Enebolig med idyllisk beliggenhet i Lårdal. Flott utsikt til Bandak og området rundt. Fine uteområder romslig på 2001 kvm, pent opparbeidet med plen og beplantning. Her kan man nyte hverdagen i rolige omgivelser. På tomten står også oppført et uthus med carport. I carport er det montert elbil-lader.

Boligen er fra rundt år 1940, og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Megler gjør oppmerksom på at vinduer på begge soverom er for smale til å være godkjente rømningsvinduer. Se mer info i salgsoppgave. Kjelleretasje med opplegg til vaskemaskin og diverse bodrom. Fra eiendommen er det gåavstand til Lårdal brygge med badestrand, campingplass, hytteutleie, serveringsplass, volleyballbane, natursti. Ellers kan område by på gode turmuligheter. I tillegg er det kun ca 20 minutter bilkjøring til Høydalsmo og 30 minutter til kommunesentrum Dalen.

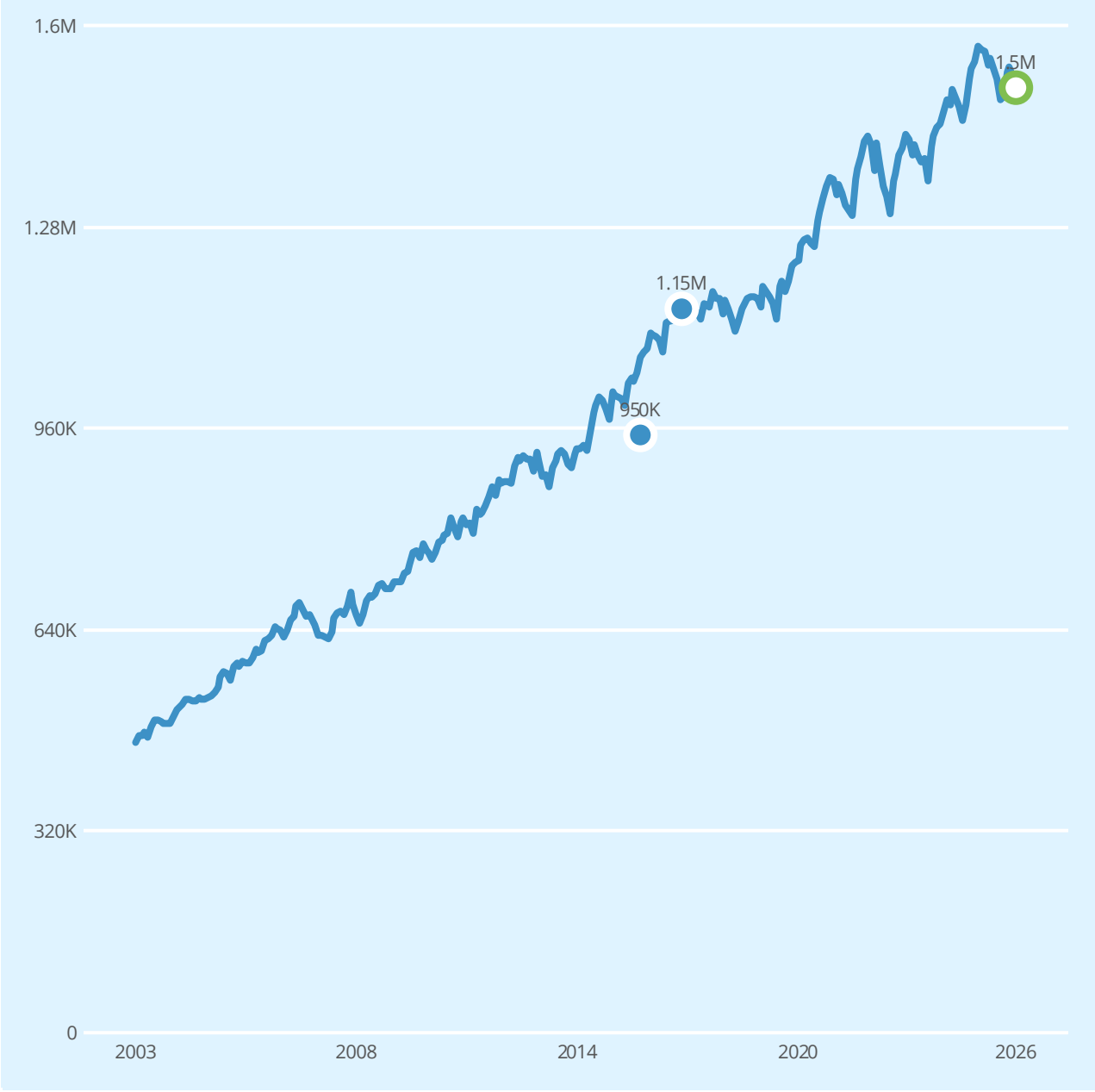
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.11.2016	13.06.2017	14.07.2017	1 300 000	1 150 000	0	1 150 000	
02.05.2016		02.05.2016	-	950 000	-	950 000	
15.10.2010		15.10.2010	-	62 023	-	62 023	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i TOKKE kommune nå

4
eneboliger til salgs

2.5M
2 383 000 Prisantydning i snitt
2.3M
2.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
149
dager

Eneboliger solgt i TOKKE kommune siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

1.8M
1.7M
1 632 000 Prisantydning i snitt
1 559 000 Salgspris i snitt
1.5M
1.4M

Solgt i snitt i løpet av
154
dager

for 5.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

21 467 Telemark fylke i snitt siste 9 mnd

11 359 TOKKE kommune i snitt siste 9 mnd

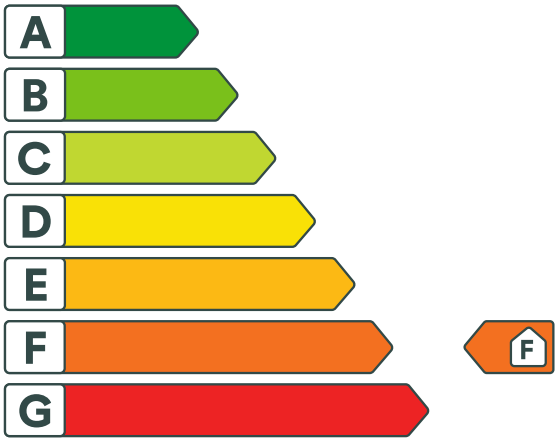
10 949 Lårdalsvegen 1038
Totalpris 1 500 000

enova

Energiattest



Adresse **Lårdalsvegen 1038, 3891 HØYDALSMO**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284621**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166423341**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **25**
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 **1940**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **399,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **415,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 991 kWh**

Lårdalsvegen 1038, 3891 HØYDALSMO

Detaljering

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

Lårdalsvegen 1038, 3891 HØYDALSMO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

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

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

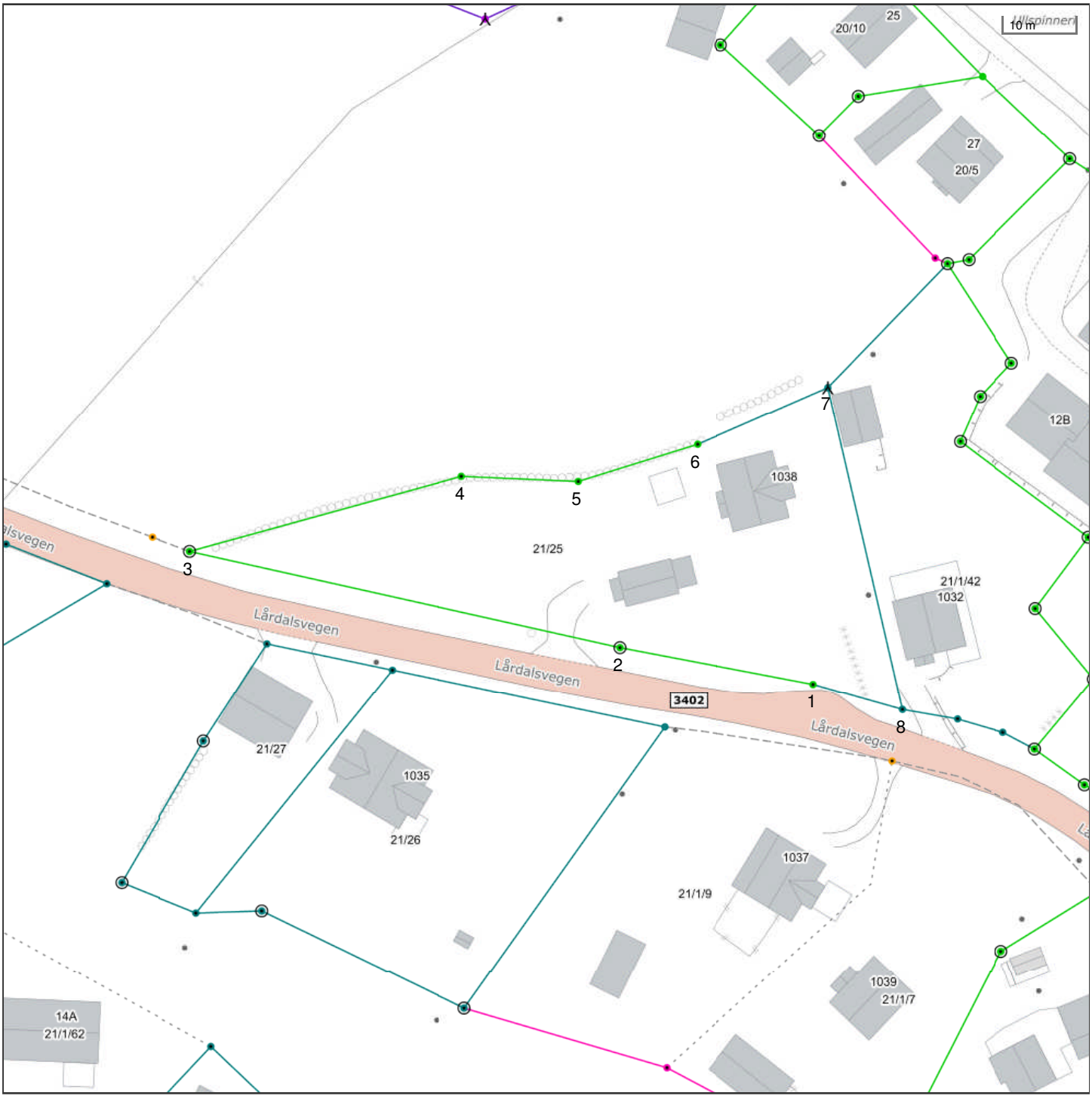
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 08.04.2026

Eiendomskart for eiendom 4034 - 21/25//



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	2 001,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6587827,49	**Øst**	453308,09	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6587803,01	453331,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,97	
2	6587808,48	453304,57	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,52	
3	6587822,59	453244,66	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,55	
4	6587832,55	453282,71	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	39,33	
5	6587831,64	453299,03	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	16,35	
6	6587836,61	453315,77	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	17,46	
7	6587844,31	453334,12	21 cm	Mur (MU)	Bolt (52)	19,90	
8	6587799,34	453343,98	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,04	

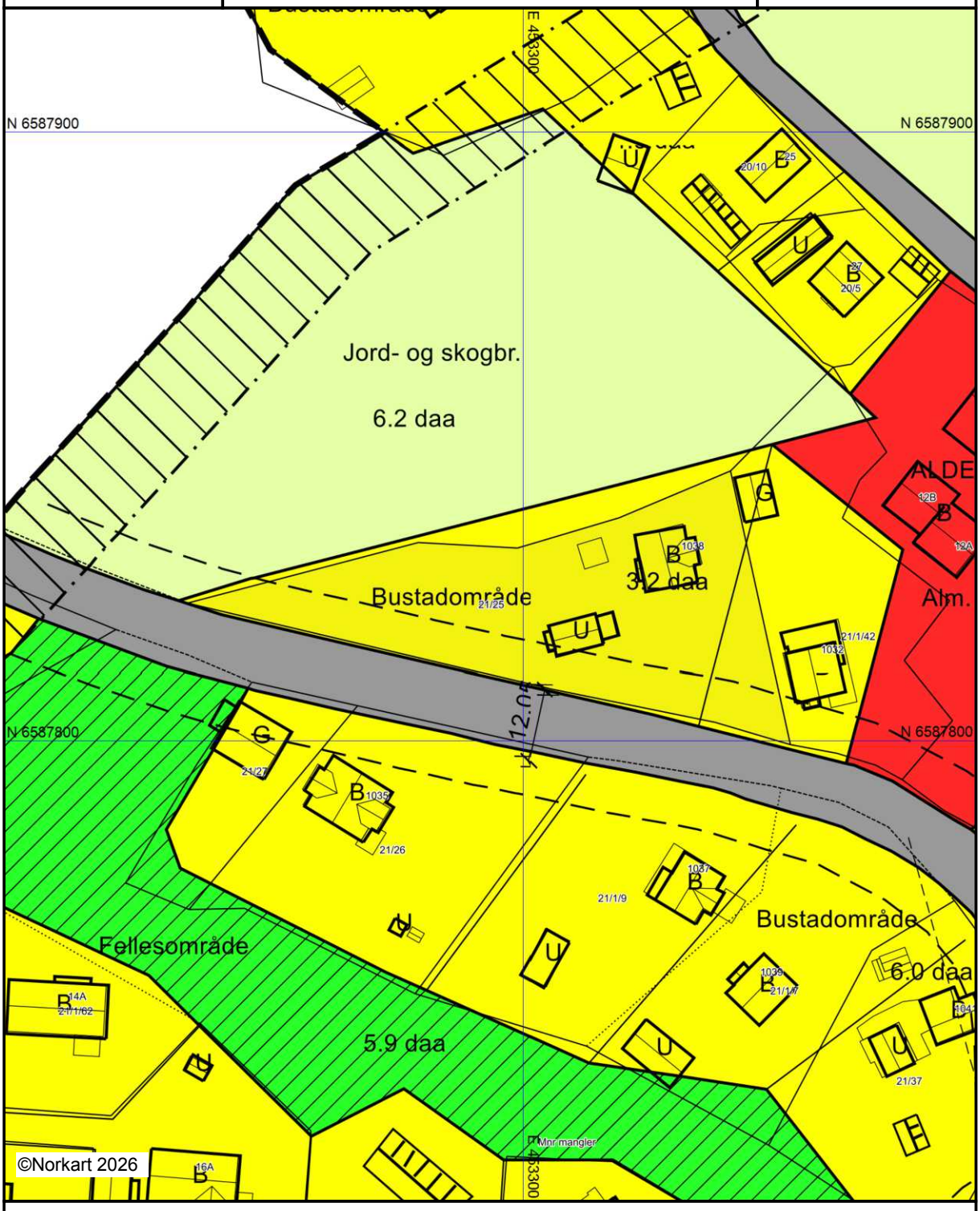
Tokke kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/25
Adresse: Lårdalsvegen 1038
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

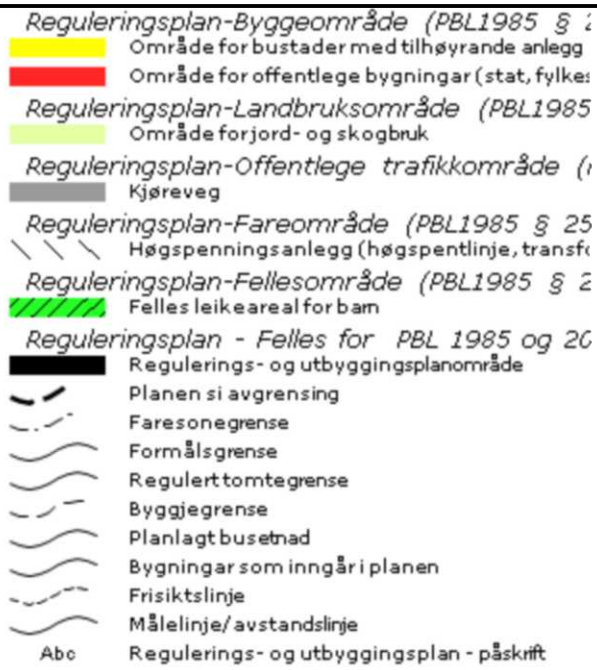
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



TOKKE KOMMUNE.

REGULERINGSPLAN FOR LÅRDAL SENTRUM.

- Reguleringsføresegner -

1. BYGGJEOMRÅDE.

1.1. Bustader.

I områda skal det vere frittliggjande bustader med tilhøyrande garasjar/uthus. Det kan innreiast små verkstader og utsal som etter kommunen sitt skjønn ikkje ved støy, trafikk, parkering m.v. vil vere til ulempe for trivsel og tryggleik i bustadområdet.

Areal som er bygd på, medrekna overdekt terrasse, skal ikkje overstige 25 % av tomta.

For bustader i 1 høgd skal ikkje gesimshøgda vere meir enn 4,0 m, og for hus i 2 høgder 6,5 m. For bustader med underetasje skal gesimshøgda ikkje vere over 6,5 m.

Det skal vere plass for 2 garasjar og oppstillingsplass for 2 bilar på tomta.

1.2. Forretning.

I området skal det vere forretning med naudsynt lager og garasje.

Kommunen kan gje løyve til innreiing av bustad.

Areal som er bygd på, medrekna overdekt areal, skal ikkje overstige 40 % av tomta.

1.3. Industri.

I områda skal det vere bygningar for industri, handverk og serviceføremål med naudsynte lager og garasjar.

Der tilhøva ligg til rette for det, kan kommunen gje løyve til forretningsverksemd som har tilknytting til verksemda.

Areal som er bygd på, medrekna overdekte areal, skal ikkje overstige 30 % av tomta.

Med søknad om byggjeløyve skal det fylgje ein plan som viser:
- plassering av bygningar, etasjetal, høgde og takform
- parkeringsplassar, garasjar
- utomdørs lagring med avskjerming.

Det skal vere plass for parkering samt av- og pålessing på eigen grunn. For produksjonslokale skal det vere 1 parkeringsplass pr. 50 m² golvflate; for lagerlokale 1 parkeringsplass pr. 100 m².

Plantingsbelte som vist på plankartet skal etablerast samstundes med at utbygging vert sett i gang.

Ved nybygg og endringar skal industribygga ha saltak.

1.4. Offentlege bygningar.

I område 01 skal det vere aldersbustader med tilhøyrande servicebygg.

I område 02 skal det vere grendehus med barnehage samt skule med idrettsplass/parkeringsplass.

2. LANDBRUKSOMRÅDE.

I områda kan det oppførast bygningar som er naudsynte for drifta.

I område regulert til skogsbruk kan det bare drivast blinkhogst.

3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE.

Innanfor frisikt-sonene skal det vere fri sikt i ei høgde på 0,5 m over planum for vegane.

4. FRIOMRÅDE.

På friområde regulert til badeplass kan det vere bygningar, vegar og parkeringsplassar som er naudsynt for bruken etter godkjenning av kommunen.

Det skal lagast plan for utfyllingsareal og bru langs Bandak. Planen skal vise høgder, utforming av strandlinja samt vegetasjon, og skal godkjennast av kommunen.

I områda for park og leik kan det vere anlegg som er naudsynt for bruken.

5. FAREOMRÅDE.

Det viste fareområdet er sikringssone for høgspentlinje.

6. SPESIALOMRÅDE.

6.1. Spesialområde campingplass.

I området kan det byggjast 5 stk. Campinghytter i ei høgd.
Golvflata skal ikkje overstige 20 m².
Hyttene skal ha saltak.
Kommunen fastset nærare vilkår for utforming, materialbruk og fargesetjing.

I området kan det i tillegg stillast opp inntil 7 stk. campingvogner.

Sanitæranlegg for campingplassen skal løysast på tomta til renseanlegget.

Plantingsbelte som vist på plankartet skal etablerast samstundes med at utbyggjing vert sett i gang.

6.2. Spesialområde småbåthamn.

Innanfor planområdet kan det leggjast ut bylgjebrytar som vist på plankartet.

På plassen vist for bensinpumpe kan det setjast opp salskiosk.

6.3. Spesialområde kommunalteknisk anlegg.

Dette er område for pumpestasjon for Lårdal vassverk og kommunalt kloakkrenseanlegg.

6.4. Spesialområde verneverdig.

Det er i reguleringsplanen avsett i alt 9 stk. spesialområde som på grunn av historisk, antikvarisk og miljømessig verdi skal vernast. Desse områda er:

S1 2 stk. gravhaugar tett ved skulen.
S2 Småbruk ved Lårdalsåi.
S3 Lårdal kyrkje og kyrkjegard.
S4 Kraftstasjon med bygning og rørgate.
S5 Tidlegare Triset Hotell.
S6 Lårdal bryggje med tilhøyrande bygningar.
S7 Del av Trisetgardane.
S8 Del av Lårdal prestegard.
S9 Gågehaug med tilhøyrande adkomstveg frå Bandak.

Områda er avgrensa med tjukk strek og vertikal skravur på plankartet.

a) Innanfor områda S1 - S9 må det takast vare på verneverdige bygningar, tekniske installasjonar, tre, steinmurar, steingjerde og steinrøysar som er avmerka på plankartet.

b) Eksisterande bygningar og tekniske installasjonar merka om verneverdige på plankartet, kan ikkje rivast utan etter brann eller annan totalskade. Ved oppattbyggjing skal bygningane og tekniske installasjonar i størst mogleg grad vere ein kopi av det tapte.

c) Ved reparasjonar og anna istandsetjing må så mykje som mogleg av dei gamle materialane nyttast. Delar som må skiftast bør vere kopiar av dei gamle. Seinare endringar kan førast attende til ein tidlegare situasjon. Vilkår for slik attendeføring og krav til materialbruk, form og farge må stillast i samanheng med meldepliktig arbeid.

d) Nybygg og tilbygg innanfor områda regulert til spesialområde verneverdig, kan gjevast løyve til under føresetnad av at dei vert tilpassa eksisterande bygg med omsyn til plassering, materialval, form og farge.

e) Innanfor områda regulert til spesialområde verneverdig skal alle meldepliktige arbeid i medhald til plan- og bygningslovas § 93 vurderast av antikvarisk myndighet/fylkeskonservator før kommunen handsamar byggjemeldinga. Det same gjeld ved eventuell søknad om fjerning av tre, steinmurar, steingjerde og steinrøysar som er vist på plankartet.

f) Innanfor spesialområde verneverdig, merka S1 og S9 på reguleringskartet, ligg to gravhaugar (S1) og ei gravrøys med adkomstveg (S9) som er freda etter lov om kulturminne av 09. juni 1978.

Dispensasjon frå bestemmelsane under pkt. 6.4 a - e må leggjast fram for antikvarisk mynde/fylkeskonservator til vurdering.

7. FELLESOMRÅDE.

7.1. Felles avkøyrsler.

Dette er 5 stk. private avkøyrsler for to eller fleire eigedomar.

7.2. Felles grøntområde.

Dette er ein skråning med vegetasjon i Hagadokki bustadfelt.

Varige konstruksjonar i området skal ikkje oppførast.

8. FELLESFØRESEGNER.

Der byggjegrensene ikkje er vist på plankartet, skal den vere 5 m mot regulert veg og felles avkøyrsle.

Garasje/uthus kan byggjast 1 m frå regulert veg og felles avkøyrsle når innkøyringa ligg parallelt med vegen.
Gesimshøgda for bustadhus er oppgjeve særskilt under pkt. 1 tidlegare. Øvrige byggjehøgder vert fastsett av kommunen.

Alle nybygg og endringar skal ha saltak. Takvinkelen vert fastsett av kommunen.

3880 Dalen, den 12.08.1998.

Godkjent av Tokke kommunestyre
i møte 26.04.1999
Sak nr. 36/99
3880 Dalen, den 12.05.1999
Ordførar

Lårdalsvegen 1038

SKOLER

Høydalsmo skule (1-10 kl.) 64 elever, 6 klasser	12 min 12.3 km
Vest-Telemark vidaregåande skule 210 elever, 9 klasser	22 min 23.8 km
Kvitsund Gymnas 190 elever, 6 klasser	36 min 41 km

SPORT

Lårdal grendehus/skule ballbinge	7 min

VARER/TJENESTER

Vinje Apotek	25 min
Apotek 1 Vinje	25 min
Vinje Vinmonopol	25 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Høydalsmo Linje 129, 140, NW180	12 min 12.6 km

BARNEHAGER

Høydalsmo barnehage (1-5 år) 29 barn	12 min 12.3 km
Øyfjell oppvekstsenter (1-5 år) 20 barn	20 min 21.8 km
Dalen barnehage (1-5 år) 53 barn	21 min 23.2 km

DAGLIGVARE

Joker Høydalsmo	12 min
Matkroken Trovatn	19 min

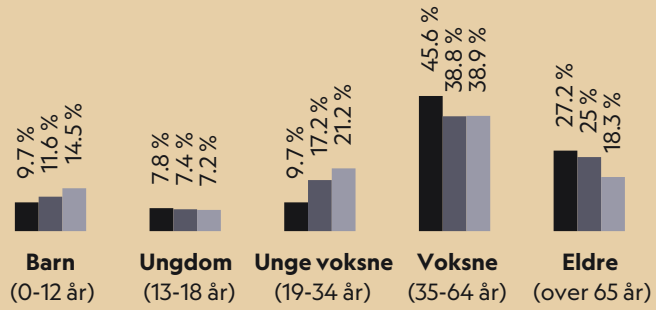
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

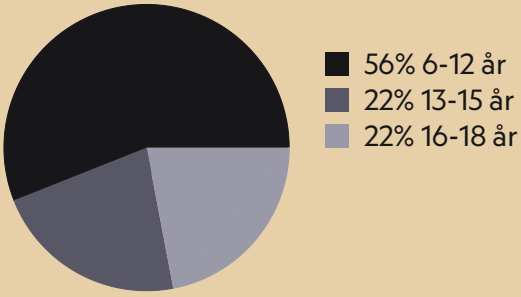
Joker Høydalsmo	12 min
Matkroken Trovatn	19 min

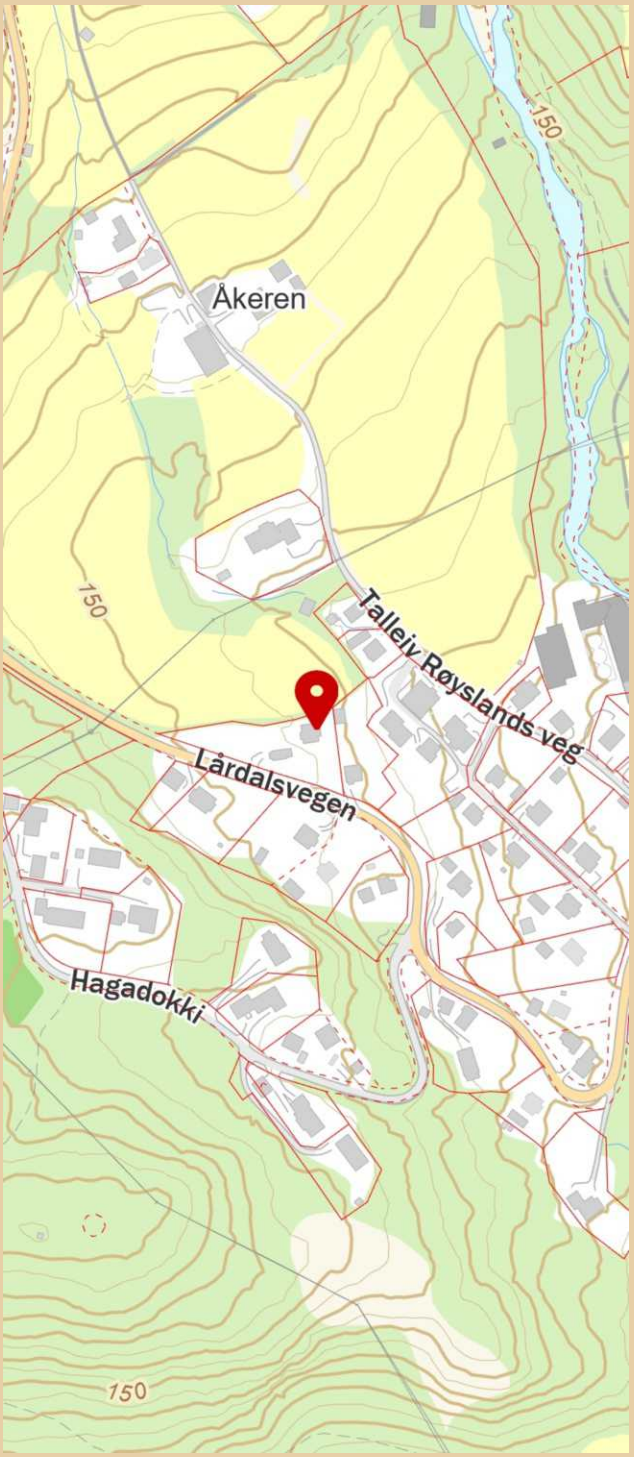
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Eik	104	94
Kommune: Tokke	2 140	1 361
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lårdalsvegen 1038, 3891 Høydalsmo
Gnr. 21, Bnr. 25, Tokke kommune.

Oppdragsnummer:
201260047

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Sigrid Lunde

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 950 42 340

E-post: sigrid.lunde@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
