

Tilstandsrapport

Enebolig

Storvegen 149
3880 DALEN
Gnr./Bnr.: 24/15
Tokke kommune

Rapportdato: 25.09.2026
Befaringsdato: 17.09.2026
Referansenummer: 15085796

Areal

Enebolig
Bruksareal: 312 m² (BRA-i: 312 m²)

Totalt bruksareal: 312 m² (BRA-i: 312 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Sindre Anholt Andersen
45416823

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.09.2026
Referansenummer	15085796
Meglerforetakets oppdragsnummer	328-26-0085
Hjemmelshaver/selger	Stefan Mayrhofer
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Stefan Mayrhofer
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	25.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Storvegen 149
Postnummer/sted	3880 DALEN
Kommune	4034 - Tokke
Gnr./Bnr.:	24/15
Tomt	Eiet tomt: 654 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1934		

Tomtebeskrivelse
Enebolig beliggende på Dalen i Tokke kommune.
Tomt er opparbeidet med blant annet
grus, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong/porebetong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Halvvalmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédører med glassfelter. Vinduer og verandadør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av vedfyring og elektrisitet (varmepumpe).

Boligen inneholder
Kjeller: Stue, kjøkken, bad, soverom, gang, bod og uinnredet rom.
1. etasje: Entre, gang, bad, bod, stue, kjøkken og tre soverom.
Loftsetasje: To ganger, bad, to stuer, kjøkken, garderobe, to soverom og to boder.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad loftetasje		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	12	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - Loftetasje		Helhetsvurdering	12	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	13	
		Avløpsrør	13	
		Innredning	13	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	14	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	14	
		Varmtvannsbereder	14	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	15	
		Innerdører	15	
Rom under terreng - Uinnredet hoveddel		Helhetsvurdering	16	Kr 50 000 - 100 000
Rom under terreng - Innredet del		Ventilasjon	17	
		Overflate himling	17	Kr 10 000 - 50 000
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	17	Kr 10 000 - 50 000
Loft - innredet - Loftetasje		Overflate himling	18	
		Overflate gulv	18	
		Innerdører	18	
		Ventilasjon	18	
		Synlige skjevheter i takkonstruksjon	18	
		Annet	18	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	19	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	19	
		Skorsteiner inne i boligen	19	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Tilstand	20	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Underetasje	20	
		1.etasje	20	
		Loftetasje	20	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Borebiller	20	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	21	
		Lufting av ytterkledning	21	
		Gnagersikring	21	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	21	Kr 50 000 - 100 000
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	22	
		Ytterdører og omramming	22	

Yttertak		Inspeksjonsmulighet	23	
		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	23	
		Tekking (med tilhørende beslag)	23	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	23	Kr 10 000 - 50 000
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	23	Kr 10 000 - 50 000
		Takrenner og utvendige nedløp	23	Kr 10 000 - 50 000
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	24	
		Konstruksjon og fundamenter	24	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	24	
Drenering		Helhetsvurdering	25	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	25	
		Utvendige avløpsledninger	25	
Andre byggverk		Helhetsvurdering	26	Kr 100 000 - 300 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	97			97	
	Stue, kjøkken, bad, soverom, gang, bod og uinnredet rom.				
1.etasje	128			128	21
	Entre, gang, bad, bod, stue, kjøkken og tre soverom.				Veranda: 15 m2. Platting ved entre: 6 m2.
Loftetasje	87			87	
	To ganger, bad, to stuer, kjøkken, garderobe, to soverom og bod.				
SUM	312			312	21
	Total bruksareal: 312 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
Loftetasje: Soverom: 2,26 meter.
1.etasje: Soverom: 2,34 meter. Stue: 2,24 meter.
Innredet del av kjeller: Stue: 2,01 meter.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 96 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 87 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m2.

Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 113 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 97 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16 m2.

Det gjøres oppmerksom på at deler av arealene i uthus ikke er måleverdige på bakgrunn av at arealene mangler permanent gangbart gulv.
Arealet (med gulv) i uthus måles til 14 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 16.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Ikke fremlagt. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad loftetasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger og himling med panel. Vegghengt servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er antydning til fuktmerker/avflassing i himlingen over dusj. Høy fuktbelastning som følge av utilstrekkelig ventilasjon vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling dersom det ikke gjøres tiltak. Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Vanntett sjikt på gulv har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har risiko for skjulte fuktskader. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Vann og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. . Lekkasje fra toalettsisternen er registrert. Eksakt årsak lar seg ikke fastslå ved visuell inspeksjon. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig ofte skyldes slitte pakninger, defekt innløpsventil eller andre komponentfeil. Hulltaking var allerede foretatt fra kjøkken. Det ble utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 16 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, bør det påregnes fornyelse. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv. Vegger med flis og tapet. Takplater i himling. Plassygget benk med nedfelt sevant med armatur. Dusjhjørne med forheng. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Eventuelt vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Vann og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Avtrekksvifte vurderes å være defekt, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Tilluftspalte er ikke etablert. Konsekvensen er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Hulltaking var allerede foretatt fra soverom. Det ble utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 16 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det ble derimot registrert fukt/råteskader og forhøyede fuktverdier i underliggende himling (kjeller) Se punkt forøvirg "rom under terreng".
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, bør det påregnes foryelse. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Baderomsplater på vegger. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Synlige vannrør av typen rør i rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Slukets klemring er ikke montert. Konsekvens er at forholdet medfører betydelig risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse. Avtrekksvifte vurderes å være defekt, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Tilluftspalte er vurdert til å være for liten. Konsekvensen er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (kjøkken). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 16 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, bør det påregnes fornyelse. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Kjøkken - Loftetasje

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Frittstående kjøleskap og komfyr. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Panel på vegger. Panelbord i himling.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader og stedvis knirk. Ukjent årsak. Vann og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje, enkelte skader og fuktmerker. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Kjøkken - 1.etasje

Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Gulv med belegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator

TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Tiltak kan iverksettes ved ønske/behov.

Kjøkken - Kjeller

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Nisje for komfyr og kjøleskap. Veggheng ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malt panel på vegger. Malt himlingsflate. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Fuktmerker på benkeplate rundt vask. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber og av typen rør i rør.
Fordelerstammer for rør i rør montert i himling i kjellergang.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004 plassert i kjellerbod. Varmepumpe fra 2023 montert i stue (1. etasje).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmepumper

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Drypplekkasjeer er observert i skjøter på vannrør i rom med vvb. Konsekvens er at forholdet bør utbedres for å unngå fuktbelastning og eventuelle følgeskader.
		Kondensering på vannrør i kjeller er registret. Forholdet kan indikere høy luftfuktighet i rommet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Deler av boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Det har ikke vært mulig å verifisere hvilken løsning som er valgt for lufting av avløpssystemet. Konsekvens er at det er uklart om systemet er luftet over tak, eller om det er benyttet alternative løsninger som kanskje ikke gir like god funksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvilken lufteløsning som er valgt, og om denne er tilstrekkelig.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Vegger og himling med panel.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 2

Overflate gulv	Deler av laminatgulv har svelleskader i skjøter, trolig som følge av fuktbelastning/vannsøl. Noe slitasje og manglende listverk/gulv registrert. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater, lokal utbedring eller tiltak som utskiftning kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.



Overflate gulv - -

Rom under terreng - Uinnredet hoveddel

Uinnredet grovkjeller. Gukv med betong. Vegger med panel og pusset mur. Himling med panel og stubbloft. Naturlig ventilasjon.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering».

Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.

Synlige fuktmerker og råteskader er registrert i himling under bad og i bunnsvill på vegg mot syd.
Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk.
Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent.
Det er foretatt stikktakning i tilgjengelig treverk, og undersøkelsen viste tegn til råte i de kontrollerte områdene.
Skjulte eller bakenforliggende skader er høyst sannsynlig oppstått.
Eksakt årsak er ikke kjent (årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte), men utvendige forhold, svakheter ved drenering og tilstand på bad i 1.etasje vurderes som sannsynlige årsaker.

Symptomer på borebille registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for kartlegging av forholdet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 100 000



Helhetsvurdering - Fuktmåling i bunnsvill



Helhetsvurdering - Råteskader i bunnsvill



Helhetsvurdering - Fuktmåling og råteskader i himling under bad

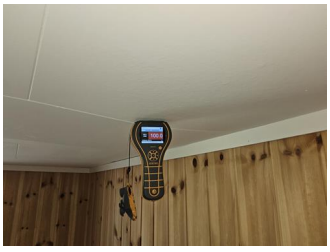


Helhetsvurdering - -

Rom under terreng - Innredet del

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Gulvflater belagt med flis, laminat og belegg. Vegger med panel. Himling med panel og malt flate. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
TG 3	Overflate himling	Takplater på soverom har synlige nedbøyninger og fuktskader. Fuktmåling med pigg i platene ble utført og det ble registrert forhøyede verdier (over 20 vektprosent). Målingene kan ikke betraktes som eksakte på bakgrunn materialet målingene er utført i. Eksakt årsak til fukt er ikke kjent, men bad i 1.etasje utgjør overliggende areal, som kan være en medvirkende faktor. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Hulltaking var allerede foretatt på soverom. Det ble utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for kartlegging av forholdet. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Overflate himling - Fuktmåling i himling



Kontroll i lukkede konstruksjoner - -

Loft - innredet - Loftetasje

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med laminat og belegg. Vegger med panel og maskinlaft. Himling med panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Opplegg for vaskemaskin i bod.

TG 2	Overflate himling	Misfarging/fuktmerker observeres i himling ved pipe og ved ventil over trapp, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området. Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til under 16 vektprosent. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Innerdører	Dørbladene til enkelte innerdører kommer i kontakt med karmen slik at dørene ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen av enkelte rom vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Synlige skjevheter i takkonstruksjon	Takets konstruksjoner har synlige skjevheter/nedbøyninger. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underdimensjoneringer eller aldersrelaterte materialsvekkelser, men eksakt årsak er ukjent. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Annet	Det gjøres oppmerksom på at bod med opplegg for vaskemaskin ikke er bygget eller vurdert som et våtrom. Rommet tilfredstiller ikke krav til fukt og lekkasjesikkerhet. Det var ingen aktiv våtsone i rommet på befaringsdagen.



Overflate himling - -

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft i møne samt kneloft uten mulighet for inspeksjon. Ett uinnredet kneloft er delvis tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Kaldtloftet i møne og enkelte kneloft lot seg ikke undersøke grunnet manglende luker. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Det er lagret en stor del gjenstander på kneloftet ved befaringstidspunktet, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten i nevneverdig grad. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men konsekvensen er at deler av kaldtloftet derfor ikke er undersøkt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand når tilkomstmuligheten forbedres. Fuktmerker/soppdannelser i undertaksduk registrert, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble målt forhøyede fuktnivåer i berørte materialer i området. Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til over 18 vektprosent, som er over grensen for forhøyet fuktnivå (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 18 vektprosent). Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte, men taklekkasje vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens av forhøyede fuktnivåer er risiko for uønskede følger som fuktskader, følgeskader eller lignende. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre undersøkelser for å kartlegge om det er behov for mer omfattende tiltak, eller om lokale utbedringer er tilstrekkelig. Dampsperren mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden rommet er gulvet. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Luke mot kaldt loft er uisolert og er ikke damptett. Konsekvensen av utett dampsperresjikt er risiko for fuktskader (kondensskader).
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Vedovn montert i stue (1. etasje og loftetasje).

TG 2	Ildsteder	Det er registrert sprekk i den ildfaste steinplaten inne i peisovnens forbrenningskammer (1.etasje). Konsekvens er at forholdet kan påvirke ildstedets funksjon eller tekniske egenskaper. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokal utbedring er nødvendig.
TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brannsikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Ildsteder - Sprekker

Innvendige trapper

Innvendig trapper med konstruksjoner av tre. Flislagt trapp i mur/betong i sokkelleilighet.

TG 2	Tilstand	Trappene bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller utskiftning ved behov. Det er registrert hullyd i enkelte fliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Hovedtrapp: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Kjellertrapp og trapp i sokkelleilighet: Trappene har ingen håndløpere. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 2	Underetasje	på kjøkken og på soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 og 10mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.
	1.etasje	I gang og på ett soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 24 og 33mm.
	Loftetasje	I stue og på ett soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 og 44mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2	Borebiller	Det observeres spor etter borebiller i kjeller. Observasjonene bør ses i sammenheng med at det er konstatert fuktproblemer i rommet, siden forhøyet fuktighet er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt, eller om sporene stammer fra et tidligere angrep som ikke lenger er aktivt. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av stående trekledning.

TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Lufting av ytterkledning	Det er begrenset spalte for lufting og drenering bak trekledningen. Konsekvens er at forholdet kan redusere veggkonstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet. Løsningen er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden, men erfaring viser likevel at den gir økt risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak hjørnebord (ytterhjørner). Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TG 3	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	TG2: Ytterkledningens materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. TG3: Det er liten avstand mellom veggkonstrukjon og terrenget (vegg mot syd). Det er registrert tegn på at forholdet har ført til fukt/råteskader på kledning og konstrukjon. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) -
-

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédører med glassfelter.
Vinduer og verandadør med karmer/ramme av tre fra 2003, 2022 og ukjent årstall.

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer viser generelt tegn til slitasje/elde, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det registreres mangelfulle innsettningsdetaljer rundt enkelte vinduer. Konsekvens kan blant annet være fare for inntrengning av fukt. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.
	Ytterdører og omramming	Dørene viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Det registreres mangelfulle innsettningsdetaljer/beslag rundt/under enkelte dører. Konsekvens kan blant annet være fare for inntrengning av fukt. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.



Ytterdører og omramming - -



Ytterdører og omramming - -



Vinduer og omramming - -



Vinduer og omramming - -

Yttertak

Yttertak av halvvalmkonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater av metall fra ukjent årstall.

TG 2	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av en stige med den begrensningen dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette for å avklare om det finnes avvik som ikke lot seg registrere på befaringsdagen.
	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det kan ikke verifiseres at konstruksjonen er tilstrekkelig ventilert. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand for å avdekke hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre at konstruksjonen fungerer som tiltenkt.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TG 3	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Det er gjort observasjoner som tyder på pågående lekkasjer og funksjonssvikt i undertaket. Det observeres mugg/sopp og fuktmerker på kneloft. Konsekvens er at utettheter i tak og undertak gir høy risiko for følgeskader. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Takets tilhørende bygningsdeler som vannbord, vindskier og takutstikk viser tydelige tegn til slitasje og elde, med stedvise symptomer på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og hvilke tiltak som er nødvendig. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	Takrenner og utvendige nedløp	Takrenner og nedløp har tegn på skader og det er registrert lokale symptomer på funksjonssvikt/utettheter. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Det mangler snøfangerutstyr på deler av taket hvor det vurderes at taket burde være bedre sikret mot potensiell snørasfare. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke utstyret som er montert på taket dagens krav til sikkerhet eller funksjon, noe som kan medføre behov for at det igangsettes tiltak. Om dagens krav var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - -



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - -

Balkonger

Utgang fra soverom til sydvendt veranda i trekonstruksjoner. Gulv med terrassebord. Rekkverk i tre. Rekkverkshøyden ble målt til 0,90 meter.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på veranda viser tydelige tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Konstruksjon og fundamenter	Trappevanger har liten avstand til terrenget. Konsekvens er at forholdet kan føre til forkortet levetid, og øke behovet for vedlikehold. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden på veranda og platting ved entre er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong/porebetong.
Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis på grunnmuren og platting ved entre. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Avskalling observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner og svekkelse av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.



Grunnmur og fundament - -



Grunnmur og fundament - -

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Skrånende tomt.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og enkelte områder har fall inn mot grunnmuren. Konsekvensen av dette er økt fuktbelastning på grunnmuren og tilknyttede konstruksjoner. Forholdet må sees i sammenheng med øvrige opplysninger om rom og konstruksjoner under terrengnivå.

Det kan ikke verifiseres at hele grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.

Oppsummert

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Helhetsvurdering - -

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger fra ukjent årstall tilknyttet kommunalt vann og avløp.

TG 2

Utvendige vannledninger

Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Utvendige avløpsledninger

Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk

Frittstående uthus.
Bygning i trekonstruksjoner.
Fasaden er kledd med stående trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med metallplater.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningen bærer generelt sett preg av høy slitasje og skader. Eksempelvis omfattende skjevheter og råteskader.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde bør det påregnes tiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Helhetsvurdering - -

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang (loftetasje) og kjøkken (kjeller).
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Et sikringsskap skal fungere som en brannsikring, og hindrer brann i å spre seg fra sikringsskapet til veggkonstruksjonen og andre deler av huset.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ukjent. Deler av boligen brukes til utleie og er fysisk adskilt fra resten av boligen som en egen boenhet. Det finnes ingen dokumentasjon som viser at arealene er byggemeldt og godkjent for dette, og det er uklart om etableringen er lovlig. Det er heller ikke kjent hvilken bruk arealene er godkjent for. Bruksendringer og etablering av nye boenheter utløser en rekke byggtekniske krav, for eksempel krav til tilstrekkelig dagslys, takhøyde, ventilasjon, brannsikkerhet og rømningsvei. Det er ikke vurdert om dagens krav er oppfylt, eller om dagens bruk eventuelt kan godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Se beskrivelse over.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Ja. Det er observert forhold som tyder på åpenbare feil eller mangler ved en av boligens brannskillende konstruksjoner. Det observeres utettheter rundt gjennomføringer. Forholdet vurderes å svekke konstruksjonens brannmotstand og brannteknisk egenskaper. Det gjøres oppmerksom på at arbeider på brannskillende konstruksjoner er søknadspliktig og skal kun utføres av personer med spesialkompetanse.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Rømningsveiene i loftetasje og kjeller vurderes til å oppfylle funksjonskravene i teknisk forskrift, selv om enkelte av forskriftens preaksepterte ytelser ikke er oppfylt. Sum av høyde og bredde på vinduer i loftetasje er mindre enn 1,5 meter. Høyde fra gulv til vindu på soverom i kjeller er over 1,0 meter. Det gjøres oppmerksom på at valget er basert på en skjønnsvurdering/analyse av funksjonen i en tenkt rømningssituasjon, og det samlede risikobildet rømningsforholdene i etasjen utgjør.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 45416823

Egenerklæring

Storvegen 149, 3880 DALEN

22 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storvegen 149	Storvegen 149	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, sp6765338.1.3

Informasjon om selger

Selger

Mayrhofer, Stefan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

sett noen spreker på inngangssiden, og noen puss problem på bagside under vindu

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2026

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

egen inn gang til andre etaje, en til soverom i 1. etasje

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dobstan AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69006949

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Stefan Mayrhofer	**2026-09-22**

Identification

Stefan Mayrhofer

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

Tokke kommune

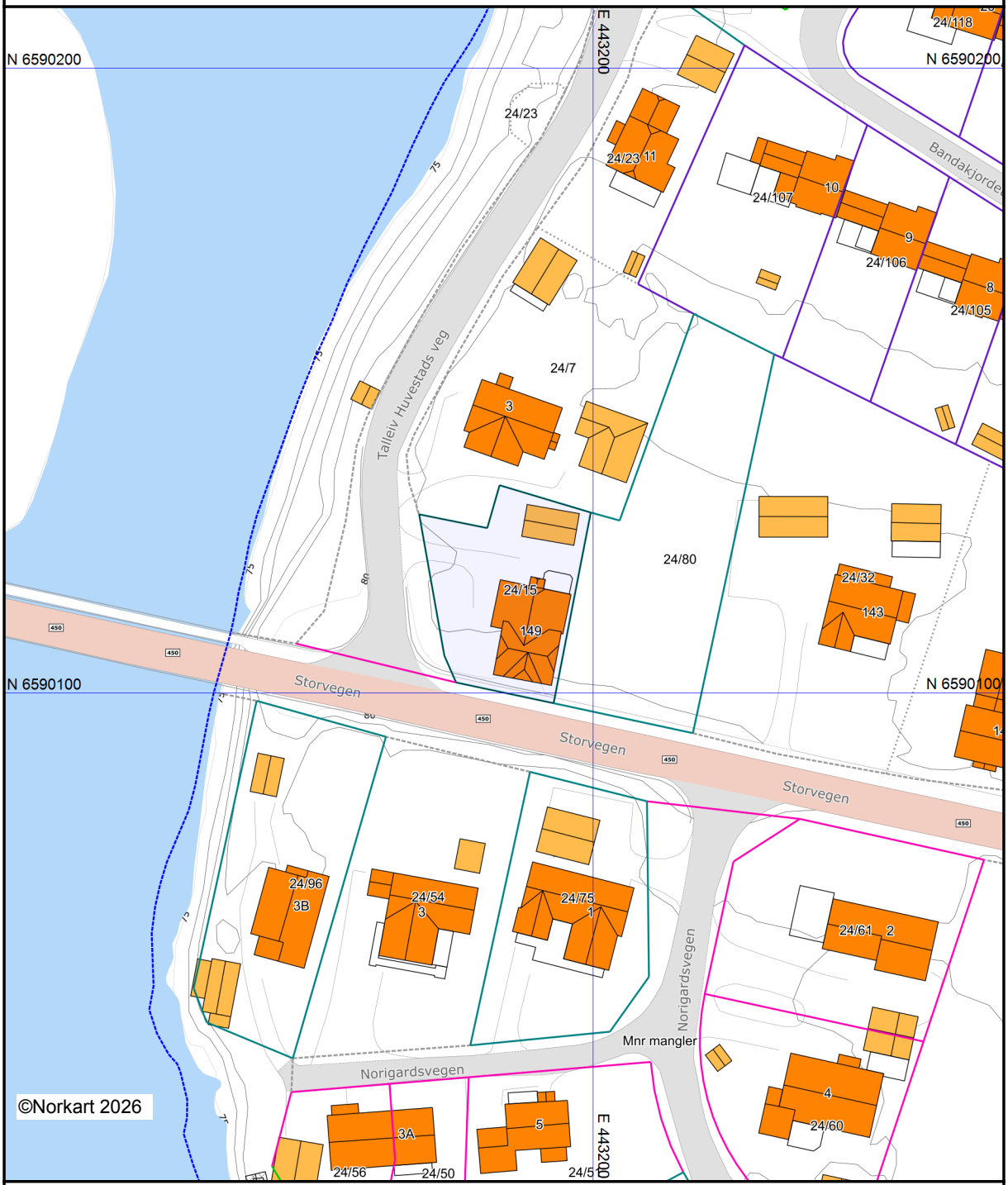
Grunnkart

Eiendom: 24/15
Adresse: Storvegen 149
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

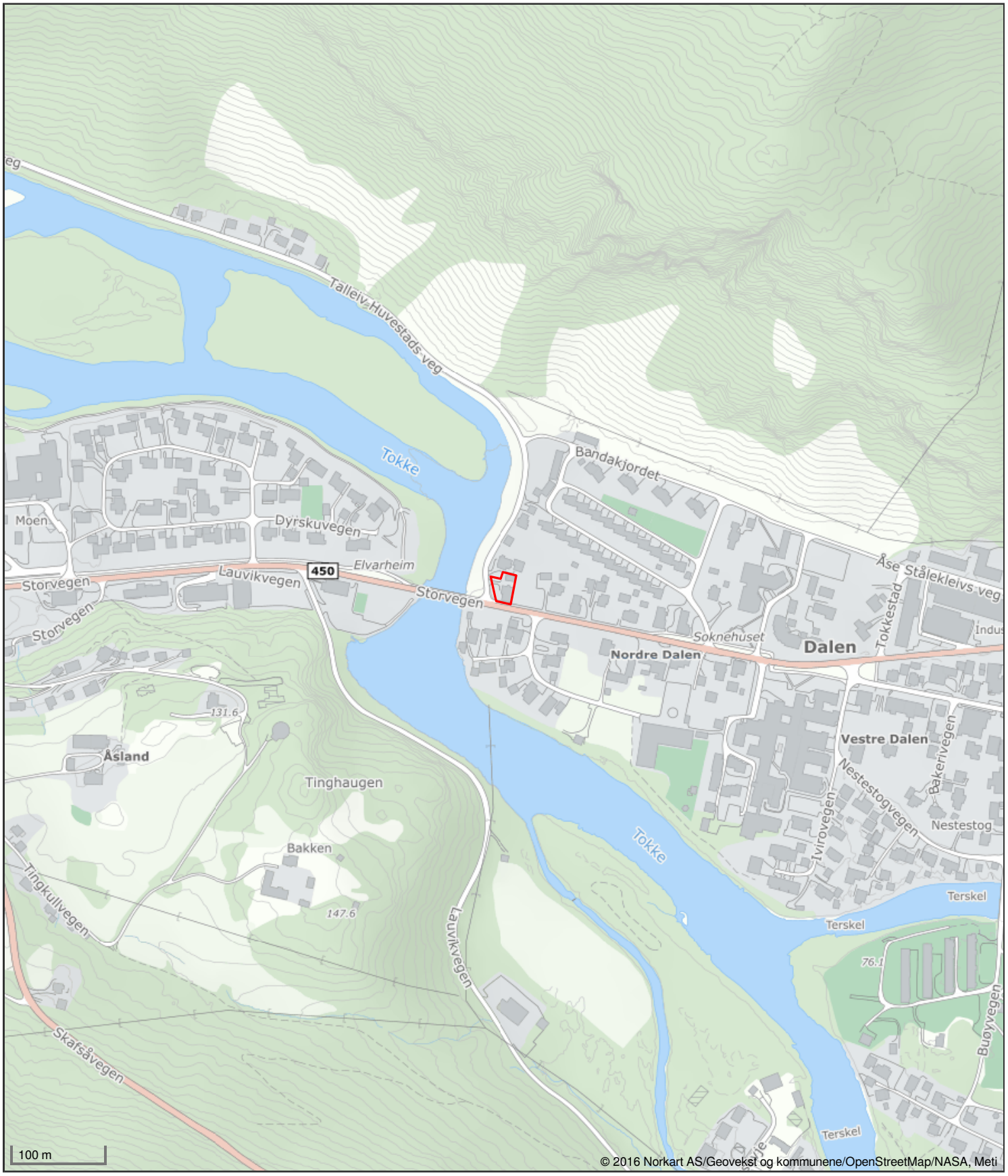
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Oversiktskart for eiendom 4034 - 24/15//

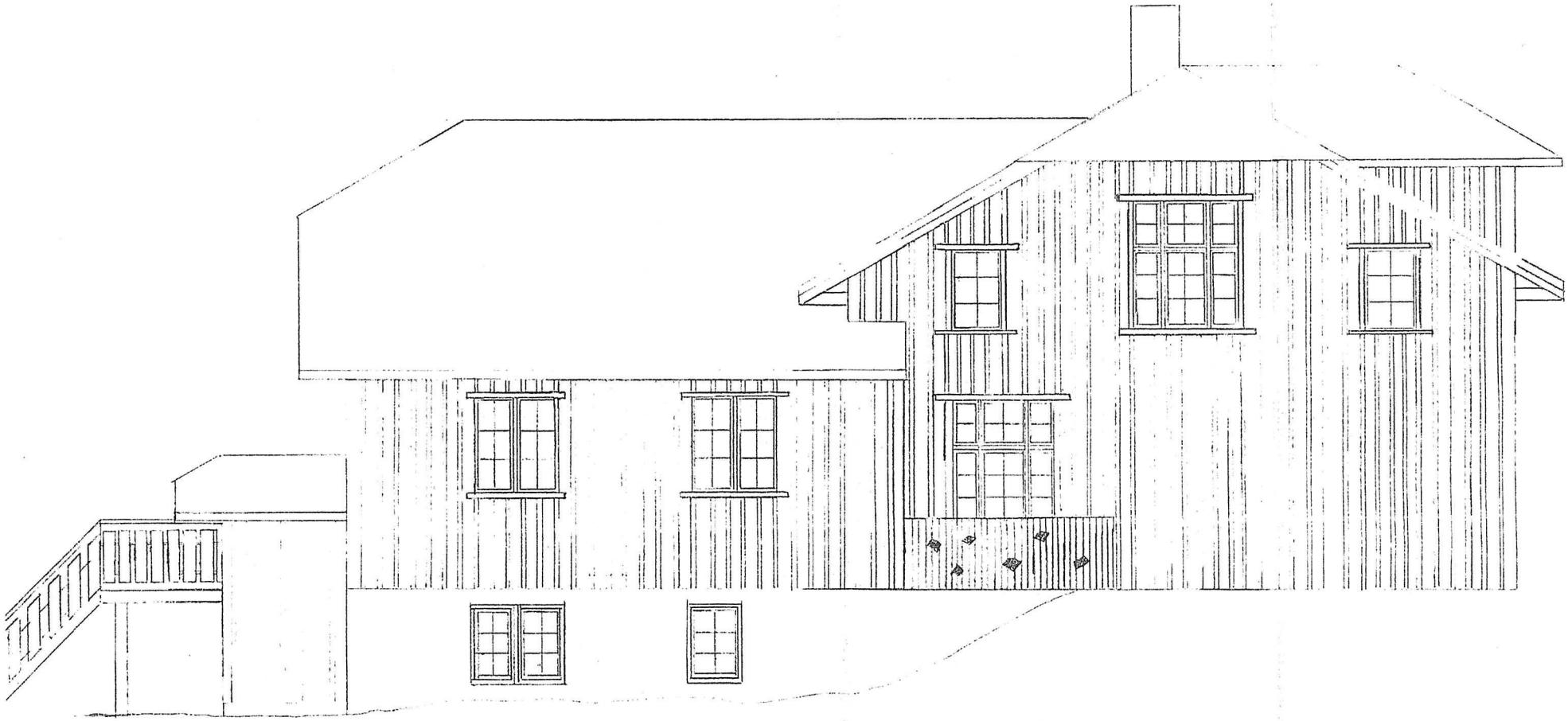


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Produktet ble levert uten dokumenter.

1:50

FACCIATA VEST



VEDI EGG ES

FASADE AOST

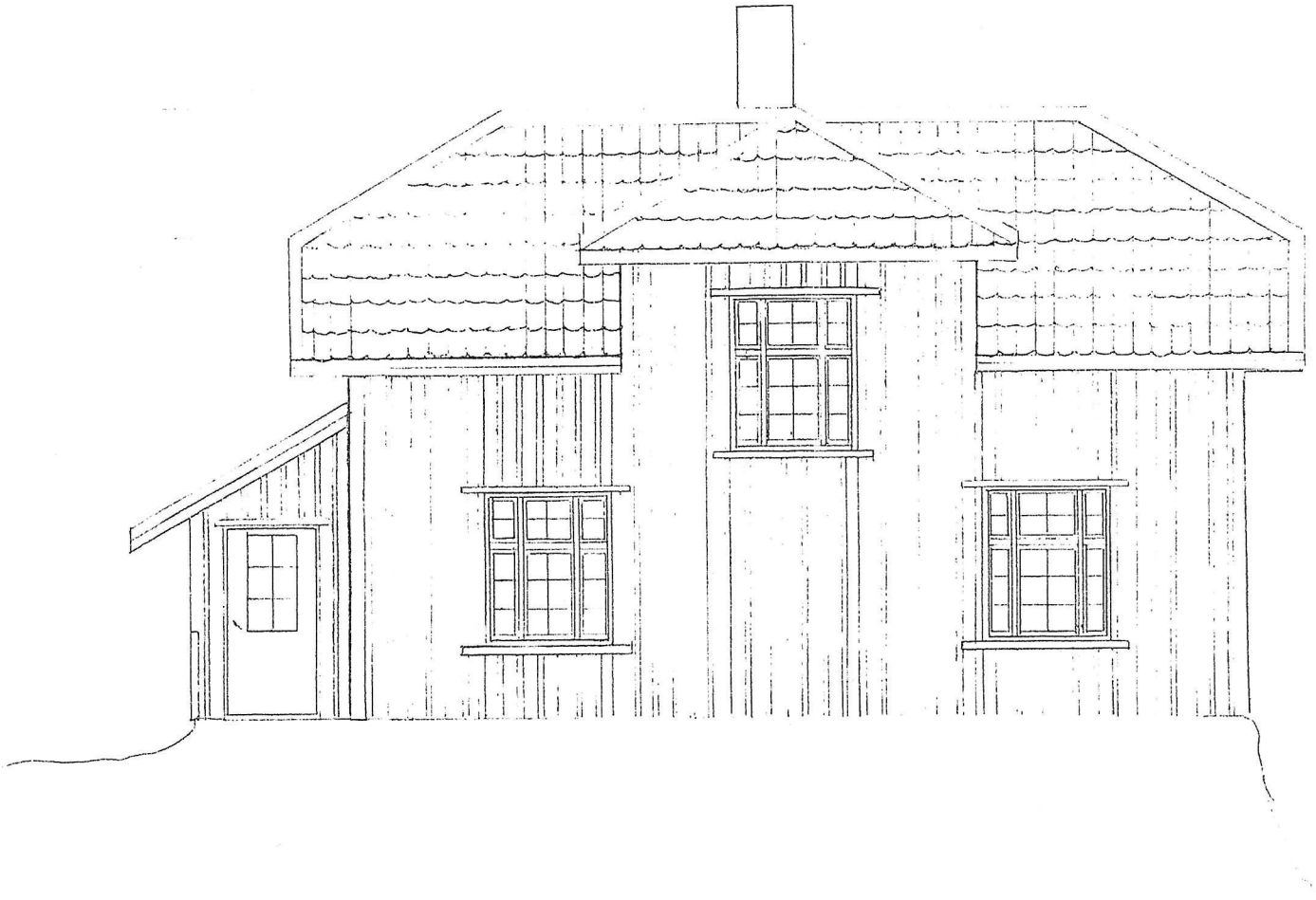
1:50



VEDLEGG E2

FASADE SØR.

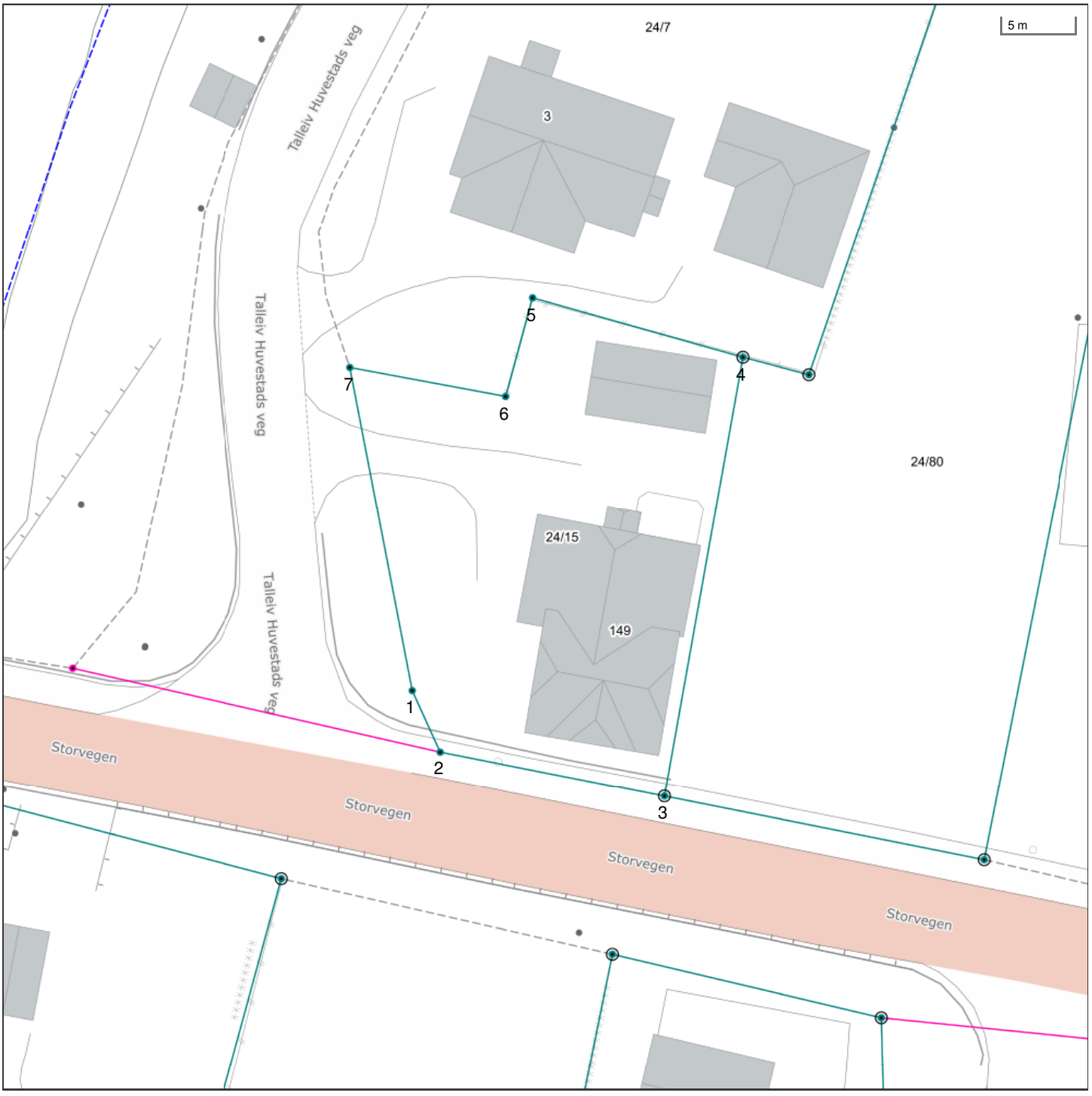
1:50



VEDLEGG B4

Utskriftsdato: 07.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4034 - 24/15//



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	654,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6590115,87	**Øst**	443185,89	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6590106,02	443176,17	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,95	
2	6590101,71	443178,06	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,71	
3	6590098,39	443193,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,98	
4	6590128,92	443199,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,10	
5	6590133,28	443185,03	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,23	
6	6590126,43	443183,05	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,13	
7	6590128,62	443172,15	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,12	

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LUNDAR	Beregnet areal	654.2
Etablert dato	16.03.1936	Historisk oppgitt areal	658
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	24/15
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/15
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	15.06.2008 01.02.2011			0833-Mnrmangler, 0833-24/84, 0833-24/94, 23/33, 23/48, 24/1, 24/15, 24/61, 24/75, 24/81, 1002/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.01.1980 15.03.2017	2016/2543		0833-Mnrmangler, 0833-Mnrvannmangler, 0833-35/7, 0833-47/67, 0833-55/2, 0833-55/3, 0833-121/13, 3824-23/34, 3824-23/39, 22/4, 22/5, 22/6, 22/8, 22/11, 22/14, 22/23, 22/34, 22/35, 22/39, 22/46, 22/58, 22/67, 22/69, 22/71, 22/72, 22/93, 22/101, 22/109, 22/112, 23/3, 23/8, 23/12, 23/15, 23/21, 23/23, 23/23/1, 23/29, 23/33, 23/36, 23/37, 23/40, 23/46, 23/48, 23/59, 23/60, 23/84, 23/85, 23/88, 23/90, 23/91, 23/92, 23/93, 24/1, 24/2, 24/5, 24/8, 24/10, 24/11, 24/13, 24/15, 24/30, 24/31, 24/32, 24/43, 24/46, 24/47, 24/48, 24/52, 24/54, 24/57, 24/61, 24/69, 24/75, 24/77, 24/80, 24/81, 24/89, 24/92, 24/96, 24/108, 24/122, 24/128, 27/1, 27/1/1, 27/6, 28/1, 28/3, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/4/2, 29/6, 29/7, 29/8, 29/9, 31/1, 31/2, 31/3, 31/5, 31/10, 32/2, 33/1, 34/1, 34/6, 35/1, 35/2, 35/4, 35/11, 35/16, 35/17, 35/18, 35/21, 35/22, 35/23, 35/24, 35/25, 47/9, 47/13, 47/16, 47/18, 47/20, 47/24, 47/25, 47/26, 47/30, 47/34, 47/51, 47/54, 47/65, 47/66, 47/76, 47/83, 47/94, 47/96, 47/102, 47/103, 47/104, 47/105, 47/106, 47/108, 47/109, 47/111, 47/112, 47/113, 47/114, 47/117, 47/119, 47/124, 47/126, 47/128, 47/129, 47/131, 47/134, 47/135, 47/137, 47/138, 49/1, 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 51/1, 51/2, 51/3, 52/1, 52/3, 53/1, 53/2, 53/3, 55/9, 58/1, 58/10, 121/1, 121/2, 121/2/37, 121/3, 121/4, 121/5, 121/6, 121/7, 121/8, 121/10, 121/11, 121/12, 121/14, 121/15, 121/17, 121/18, 121/21, 121/22, 121/23, 121/26, 121/29, 121/30, 121/34, 121/42, 121/56, 121/57, 121/59, 121/61, 121/66, 121/67, 121/68, 121/69, 121/70, 121/87, 121/91, 121/95, 121/98, 121/100, 121/101, 121/104, 121/105, 121/106, 121/107, 121/114, 121/116, 121/120, 121/122, 121/132, 122/1, 123/1, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/9, 123/10, 123/11, 123/12, 123/13, 123/18, 123/21, 123/22, 123/28, 123/30, 123/31, 123/32, 123/56, 123/62, 123/63, 123/74, 123/76, 123/77, 123/90, 123/102, 123/154, 123/155, 123/156, 123/157, 123/198, 124/2, 124/3, 125/1, 125/3, 125/4, 125/5, 125/6, 125/7, 125/9, 125/11, 125/14, 125/54, 125/93, 125/114, 125/118, 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 126/6, 126/7, 126/9, 126/14, 126/16, 126/17, 126/18, 126/20, 126/22, 126/23, 126/24, 126/25, 126/26, 126/27, 126/28, 126/29, 126/36, 126/41, 126/42, 126/43, 126/45, 126/53, 126/54, 126/63, 126/64, 130/4, 130/4/904, 135/1, 135/5, 135/43, 136/1,

		137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/7, 137/8, 137/12, 1000/1, 1001/1, 1002/1, 4221-24/1, 4221-24/20, 4221-600/45
Skylddeling Skylddeling	16.03.1936	24/2 (-658), 24/15 (658)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590115.87	443185.89	0	Ja	654.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DALEN BISTRO AS S934952618	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hotellvegen 13 3880 DALEN	

Adresse

Vegadresse: Storvegen 149

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3880 DALEN	Kirkesogn	05141004 Eidsborg Mo og Skafså
Grunnkrets	105 Dalen	Tettsted	3151 Dalen
Valgkrets	3 Dalen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166410150		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	166410169		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 166410150: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storvegen 149	H0101	24/15	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 166410169: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/15	-	-	-	-	-

Tokke kommune

Adresse: Storvegen 60,
3880 DALEN

Telefon: 35 07 52 00

Utskriftsdato:
07.09.2026

Mellombels bruksløyve og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tokke kommune

Kommunenr.	4034	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Storvegen 149, 3880 DALEN								

Informasjon om ferdigattest og mellombels bruksløyve

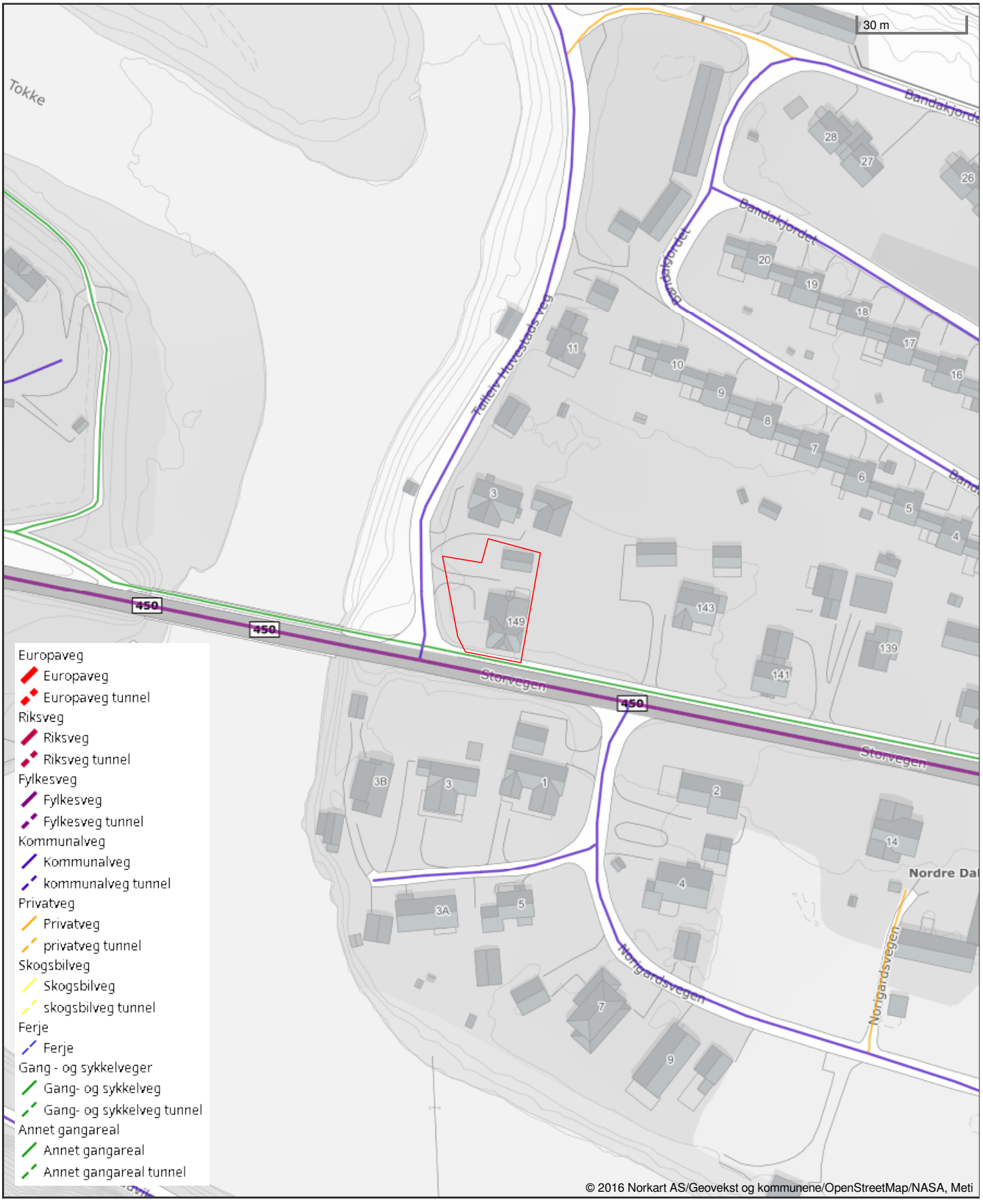
Ein har ikkje funne dokumentasjon på ferdigattest eller mellombels bruksløyve i kommunens arkiv.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 4034 - 24/15//



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.

Tokke kommune
Adresse: Storvegen 60, 3880 Dalen
Telefon: 35 07 52 00

Utskriftsdato: 07.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tokke kommune

Kommunenr.	4034	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storvegen 149, 3880 DALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Tokke kommune

Adresse: Storvegen 60, 3880 Dalen

Telefon: 35 07 52 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tokke kommune

Kommunenr.	4034	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storvegen 149, 3880 DALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	13 506,00 kr
Feiing	388,00 kr
Renovasjon	3 930,00 kr
Vann	9 619,20 kr
Sum	**27 443,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon standard	25%	1 Stativ.	3340.00	1/1	0 %	3 340,00 kr	2 505,00 kr
Feiing	0%	1 Stk	194.00	1/1	0 %	194,00 kr	145,50 kr
Tilsyn pipe/eldstad	0%	1 Stk	194.00	1/1	0 %	194,00 kr	145,50 kr
Vannabonnement	15%	1 Stk	5485.50	1/1	0 %	5 485,50 kr	4 114,13 kr
Vannforbruk, bustad	15%	150 M^3	40.25	1/1	0 %	6 037,50 kr	4 528,13 kr
Kloakkabonnement	15%	1 Stk	6765.45	1/1	0 %	6 765,45 kr	5 074,09 kr
Kloakkforbruk, bustad	15%	150 M^3	49.82	1/1	0 %	7 472,70 kr	5 604,52 kr
					Sum	**29 489,15 kr**	**22 116,87 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Tokke kommune
Postadresse: Storvegen 60,
3880 DALEN
Telefon: 35 07 52 00

Dato: 07.09.2026

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tokke kommune

Gnr:	24	Bnr:	15	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Storvegen 149, 3880 DALEN**						

Det foreligger heftelser med legalpant	Ja ☐	Nei ☐

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer	kr. 7372,29	3/2026 forfall 19.09.26
Betales til kontonr 26850702968 merket med kundenr		

FRAMLEGG TIL REGULERINGSFØRESEGNER.

REGULERINGSPLAN FOR DALEN OG VISTAD.

Generelt.

Reguleringsplanen for Dalen og Vistad vil dekkje følgjande tidlegare godkjende planar.
Dalen Sentrum vedteken 07.09.1998.
Buøy og Haugsevje vedteken 25.05.1983.
Moen Bustadområde vedteken 21.07.1980.
Dalen bru- Vistad stadfesta 12.06.1961 med endringar vedteke 27.10.1982.
Moen skoleområde vedteken 08.01.1976.
Huvestadvegen vedteken 30.06.1982.
Huvestadodden stadfesta av Fylkesmannen 07.08.1980.
Vistad vedteken 01.02.1984.
Vistadmoen industriområde vedteken

Framlegg til ny reguleringsplan med føresegner er utarbeida av teknisk eat.

Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtaler som strir mot føresegnene i planen.

I reguleringsføresegna til planen kan reguleringsføremåla spesifiserast og nyanserast. Det rettslege grunnlaget går fram av § 26 som lyder:

«Ved reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om utforming og bruk av areal og bygninger i reguleringsområdet. Bestemmelsene kan sette vilkår for bruken eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen. Det kan også påbys særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen»..

Reguleringsføresegnene er ein del av den konkrete planen og vert handheva på lik linje med planen. Dei må derfor liggje innanfor dei rammene lova set, samstundes som dei må vere knytte til dei føremål som er tekne opp i vedkomande plan.

1. Planavgrensning.

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planen går frå Bandak i aust, følgjer begge sider av Rv 45/38 og Dalaelva opp til Vistadmoen avfallplass.
Innanfor planområdet som er på om lag 3000 da. skal arealet nyttast som vist på planen.

2. Reguleringsformål.

I samsvar med § 25 i plan- og bygningslova, er arealet regulert til følgjande førmål.

1.) Byggjeområde, § 25.1.

- Bustader.
- Forretning.
- Industri.
- Bensinstasjon.
- Offentlige bygningar
- Almennyttige føremål

2.) Landbruksområde, § 25.2

- Jordbruk.

3.) Offentlege trafikkområde, § 25.3

- Offentleg køyreveg, parkering.
- Offentleg gang- sykkel veg, fortau, miljøgate m.m.
- Småbåtanlegg.

4.) Friområde, § 25.4

- Park, turveg og leik.
- Badeområde og småbåthavn.

5.) Fareområde, § 25.5

- Høgspent kraftlinje.
- Ras- og flaumfarleg areal.

6.) Spesialområder, §25.6

- Verneverdige bygningar eller område med kulturhistorisk verneverdi.
- Friluftsområde i vassdrag.
- Vegetasjonsbelte, jfr.vannressursloven § 11.
- Kommunalteknisk anlegg.
- Renseanlegg.
- Campingplass.

7.) Fellesområde, §25.7

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass.

8.) Blanda føremål, §25.8

- Forretning/ offentlig.

- Forretning/ kontor.
- Forretning/ bustad.
- Anna kombinert føremål

3. Arealbruk.

Eksisterande bygningar inngår i planen, dersom ikkje noko anna er vist.
Verneverdien av bygningane skal vurderast før det vert gjeve løyve til riving eller omfattande ombygging.

Område for bustadbygging.

I området skal det vera bustader med tilhøyrande anlegg. Bustadhus kan plasserast inntil 3m frå regulerte adkomstvegar i dei gatene er 7m eller smalare og der byggegrense ikkje er vist på plan kartet.
Innanfor bustadområda kan det førast opp bustadhus inntil 2 høgder med tilhøyrande garasje/uthus. Innanfor bustadområda kan det innpassast fleire bustadhus enn dei som er vist i planen. Før del av ein eigedom kan byggast på, skal det leggast fram ein plan som visar utnyttinga av heile eigedomen.

Bebygd areal, inkl. overdekkt terasse, garasje/uthus m.m kan være inntil 30% av tomtas storleik, målt som fastsett i NS 3940.

Område for forretningbygg.

Bygga kan nyttast til butikkar med tilhøyrande lager, til kontor, serveringsstader og herberge. I forretningsområda tillet ein å innpasse bustader i den grad krava i medhald til pbl.§69 etter kommunen sitt skjønn, kan oppfyllast.

Ved innpassing av bustader i forretningsområda skal det reknast 1.5 parkeringsplass pr. bustad.

Der første høgda i dag er innreia til butikk, lager, utstilling, verkstad eller tilsvarande, vert det ikkje tillete omdisponering til reine bustadfunksjonar.

Område for hotell.

Nye bygningar på området skal vere tilpassa eksisterande bygningar på nabotomta (Dalen hotell.) og krev godkjenning frå antikvarisk myndighet.

Område for offentlege bygg.

Areala kan disponerast etter behov etter detaljplan som i kvar einskilt høve skal godkjennast av kommunen.
Kommunehuset
Kommuneverkstaden
Brannstasjon
Helsesenteret

Barnehagen
Tokkehallen
Tokke skule
Dalen Vidaregåande
Tokke stoga (kulturhus.)

Område for industri, verkstad og lager.

Eksisterande verksemder inngår i planen. Dersom nye aktivitetar vert etablert skal desse godkjennast av kommunen.

Det er ikkje tillatt å føre opp bustadbygg i industriområda.
I industriområda skal bygd areal ikkje overstige 35% av tomtearealet. Det bør ligge føre bebyggelsesplan som er godkjent av kommunen.

Innanfor industriområda kan areala delast opp etter dei einskilte verksemder sin trong, etter grenser som i kvart einskilt høve skal godkjennast av kommunen. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

Innanfor industriområda skal det vera eit beplantningsbelte på minst 5m mot yttergrense i området. Beplantingsbeltet skal opparbeidast og såast til og kan ikkje nyttast til bygg eller lagerplass.

Ålmennyttige føremål.
Elvarheim?

4.) Trafikkområder.

Tiltak skal være i trå med trafikksikringsplan for Tokke 2001 – 2006. Vedteken i kommunestyret 03.09.2001.

Tafikkområda skal opparbeidast som vist på kartet. Inngrep i terrenget i samband med veganlegg må gjerast så varsamt som råd. Vegskjæringar og fyllingar skal plantast til eller pussast opp på annan måte.

Det vert ikkje gjeve løyve til andre avkøyrsler frå Rv45/ Rv38 enn dei som er vist på planen.

Innanforområdet regulert til småbåthamn kan det gjevast løyve til oppføring av lager bodar og lignande etter godkjenning av kommunen. Fastlandsområdet kan disponerast til båtopplag og parkering etter retningslinjer fastsett av kommunen. Innanfor det regulerte vassarealet kan det byggast brygger.

På Buøy og bustadområda kan ekstra trafikksikringstiltak med redusert fartsgrense og fartshumpar m.m. kan nyttast i sommarhalvåret.

I frisiktsonene må det ikkje tillatast vegetasjon eller gjenstandar som er høgare enn 0.5m.

5.) Friområde.

Før opparbeiding skal detaljerte planar leggjast fram for kommunen til godkjenning.

I friområda kan kommunen gje løyve til oppføring av bygningar som har natuleg tilknytning til friområda når dette etter kommunene sitt skjønn ikkje er til hinder for områdes bruk som friområde.

6.) Fareområde.

I fareområda bør det liggje føre ei risiko- og sårbarhetsvurdering. ROS- vurdering.

På Bandakjordet som er regulert til bustadføremål er det merka av i plankartet "Rasfare". I dette området må det foretakast sikringstiltak.

Høgspentledning med byggjeforbod 6 m til kvar side.
Området under høgspentledningen kan nyttast som friområde, turvegar m.m.

I fareområdet for flaum er 200 års flaumen vist i plankartet. Her må topp grunnmur ikkje ligge lågare enn kotehøgde for flaumfare, jfr.flaumsonekart. Konstruksjonar som tåler væte kan etter nærare vurderingar byggjast lågare.

Plan for regulering av elveløpet og elveforebygging skal godkjennast av NVE.

7.) Spesialområde.

Innanfor områda kan det ikkje oppførast nye bygningar. Endring av eller tilbygg til eksisterande bygningar kan bare utførast med heimel i anvisning frå antikvarisk myndighet.

Innanfor området med føremål kontor kan det om ønskjeleg innpassast bustad.

Området merka med "Gravhaug" på reguleringskartet er freda etter lov kulturminne av 09.juni 1978.

Dersom det ved tiltak i marka vert funne kulturminne skal melding snarast sendast til kulturminnestyresmakta ved Telemark fylkeskommune.

Buøy camping skal nyttast til campingplass med tilhøyrande anlegg, inkludert bygg for overnatting og servering.
Mellom campingplass og bustadområde skal det etablerast eit skjermande vegetasjonsbelte, som vist på plankartet.
Ved eventuelt vidare utbygging av camping området kan kommunen krevje at det vert utarbeida ein detaljert plan for disponering av heile området. Ein slik plan skal godkjennast av kommunen.

For Tangane, Småbåthavna, Ljåmøy, Sigurdsevja og Buøy er det utarbeida landskapsplanar, vassfront Dalen som skal ivareta friarealet langs vassfronten ned mot Bandak. Området bør ikkje bebyggast med varige bygningar eller installasjonar. Arealdisponering i dette området skal skje i trå med prosjektplan datera 14.01.2004.

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg skal Renseanlegget nyttast til kloakkrensing, anlegget på Hestøy til vassforsyning m.m.
I området skal det ikkje vera aktivitet eller gjerast tiltak som kan forureine drikkevasskjelda..
På Buøy er det kloakk mottak for bubilar.

Ved masseuttak Huvestad kan kommunen pålegge sikringstiltak og skjerming mot utslepp, støy og støv med eventuelle krav om gjerde.
Ved større masseuttak/steinknusing kan kommunen pålegge at det vert utarbeida driftsplan som styrer aktiviteten.

Etter pbl § 84 skal masseuttak og massefylling, på same måte som varige konstruksjonar og anlegg, meldast til kommunen før tiltaket vert sett i verk. Krava til melding m.v. går fram av § 81. Naboane skal varslast og kommunen kan gi dei pålegg som er nødvendig for å få arbeidet forsvarleg utført.

For masseuttak som har vore nedlagte eller ute av drift i kortare eller lengre tid utan at avsluttande tiltak for opprydding, riving, sikring o.s.v. er utført, kan føresegner elles i pbl. kome inn, jfr. §§ 89, 90 og 100.

I spesialområde for naturvern langs elva er det regulert inn eit vegetasjonsbelte, jfr.vannressurslova §11 for å gje elva eit best mogleg tilhøve for fisk. Langs store delar av elva er det regulert inn sti for å ivareta den ålmenne ferdsel langs vassdraget.
I friluftsområdet kan det leggjast til rette med enkle tiltak for ulike brukerar for å kunne drive friluftsliv i vassdraget.

8.)Byggegrenser.

Der byggegrenser ikkje er vist på planen er denne 5m frå regulert vegkant. Garasje kan plasserast 1.5m frå regulert bustadveg.

9.) Parkeringsdekning.

Bustadbygg skal ha 1.5 parkeringsplass pr. husvære. For bustader til spesielle grupper kan kommunen etter dokumentasjon frå tiltakshavar fastsetje eit anna tal.

Forretningsareal skal ha parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr.100m2 bruksareal (BRA.)

Kontorareal skal ha parkeringsdekning på 0.7 parkeringsplass pr.tilsett.

Indusri- eller lagerareal skal ha parkeringsdekning tilsvarande 1 parkeringsplass pr. 100m2 bruksareal (BRA).

10.)Fellesføresegner.

Bygningars form og materialar skal harmonere med omkringliggande bygningar. Bygga skal utformast som frittliggjande bygningar. Dei skal ha saltak og takvinkelen skal vera mellom 22 og 38 grader.

Innanfor planområdet kan bygga oppførast i 2 høgder. Gesimshøgde for hus i 2 høgder skal ikkje vera over 6.5m over planert terreng. Gesimshøgda for hus i 1 høgd skal ikkje vera over 3.5m over planert terrengs gjennomsnittlege nivå.
Garasje skal vera i 1 høgd med gesimshøgde på maks 3.5m over planert terrengs gjennomsnittlege nivå.

Gesimshøgde for industribygg skal ikkje overstige 8.0m over planert terrengs gjennomsnittlige nivå.

Før søknad om byggjeløyve kan godkjennast, kan kommunen krevje at det skal utarbeidast teikningar som visar bygget si tilpassing med omsyn til høgde og utforming i høve til omkring liggande bygningar.
Den endelege plasseringa av bygga vert fastsett av kommunen.

Plassering av garasje og bodar skal vera vist på situasjonsplan som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset sjølv om det ikkje skal oppførast samstundes med dette.

Piper, ventilasjonskanalar og naudsynte oppbygg for tekniske anlegg skal samlast og ordnast på ein slik måte at dei etter kommunen sitt skjønn ikkje verkar skjemmande for omgjevnadane. Anlegga skal teiknast inn på fasadeteikningane.

Inga tomt må plantast til med tre eller buskar som etter kommunen sitt skjønn kan være sjenerande for den offentlege ferdsel. Ubebygde delar av tomtene skal opparbeidast tiltalande.

Gjerde i tomtegrense mot veg må ikkje overstige 0.8m. Utforming og eventuell annan plassering og høgde skal godkjennast av kommunen. Gjerda skal ha mest mogleg einsarta utforming.

Innanfor ramma av plan- og bygningslova m/vedtekter kan kommunen, når særlige grunnar talar for det, gjerer unntak frå desse føresegnene.
Mynde til å gje unnatak frå planen i samsvar med § 7 i pbl. vert lagt til teknisk utval.

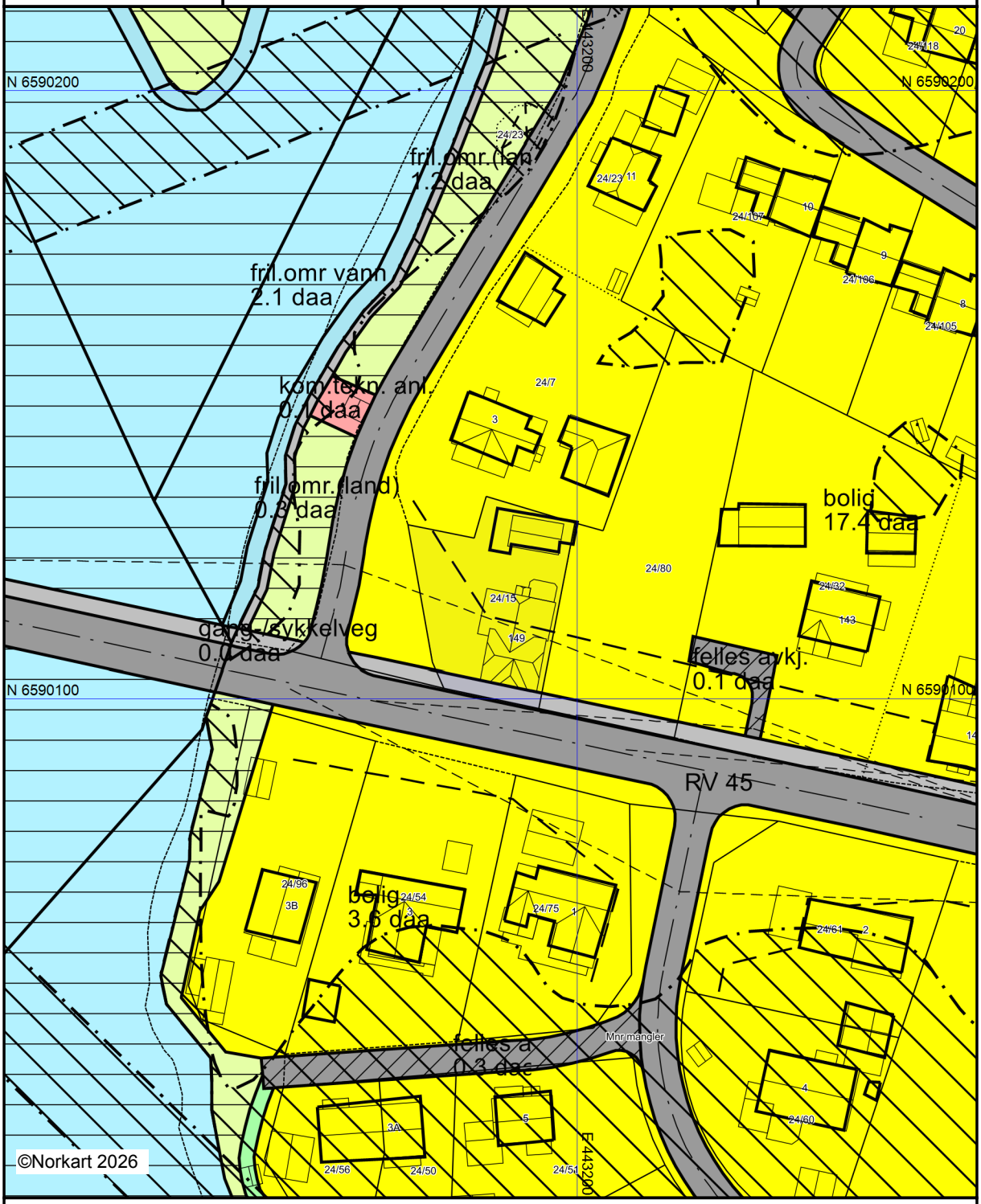
Tokke kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/15
Adresse: Storvegen 149
Utskriftsdato: 07.09.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2

Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1

Turveg

Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25

Høgspenningsanlegg (høgspentlinje, transfo

Område med flomfare

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

Friluftsområde (på land)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Område for anlegg og drift av kommunaltekr

Andre område for anlegg i vassdrag eller i sjø

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2

Felles avkjørsel

Fellesareal for garasjar

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Faresonegrense

Formålsgrense

Byggjegrense

Bygningar som inngår i planen

Bygningar som skal fjernast

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Tokke kommune
Adresse: Storvegen 60, 3880 Dalen
Telefon: 35 07 52 00

Utskriftsdato: 07.09.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tokke kommune

Kommunenr.	4034	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storvegen 149, 3880 DALEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20050006
Navn	Kommuneplanens Arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4034/dokumenter/391/foresegner_revidert_mai_05.pdf

Id	KOMPLAN_20
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	

Delarealer	**Delareal**	654 m^2
	KPRestriksjoner	Område unntatt for rettsvirkning
	Delareal	654 m^2
	Arealbruk	Boligområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20050004
Navn	Dalen og Vistad.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4034/dokumenter/162/REGULERINGSF%c3%98RESEGNER.doc
Delarealer	**Delareal** 45 m^2
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 609 m^2
	Formål Boliger

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20250001
Navn	Områderegulering Dalen
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

Id	Forslag
Navn	
Status	
Plantype	

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER Arealplan 2005-17

Tekst med utheva **skrift** er juridisk bindande føresegner. Anna tekst er retningsliner til bruk i sakshandsaminga.

HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR

Reguleringsplanar, bebyggelsesplanar og disposisjonsplanar som er lista opp skal framleis gjelde:

Reguleringsplanar:
1. Dalen
2. Åmdals Verk
3. Hallbjønnsekken vest
4. Hallbjønnsekken sør
5. Glosliheia hyttegrend
6. Lårdal sentrum
7. Høydalsmo sentrum
8. Sauli
9. Svivom
10. Digernes
11. Svivom 2
12. Rogdeli
13. Vendalen
14. Buin

Bebyggelsesplanar:
15. Krokmyr
16. Eirungsbu

Områda som er omfatta av ovanfor nemde planar er vist med skravur i kartet.

Disposisjonsplanar:
Disposisjonsplanar som ligg i byggeområde er ikkje nemt. Antal ubebygde tomter, navn og årstal planen er godkjent gjeng fram av oversikten.

D1	Grønlid	1978	2
D2	Grønlid S.	1983	4
D3	Skinan	1973	4
D4	Solberg	1976	4
D5	Sætre	1980	4
D6	Omland	1980	3
D7	Fjellet Søndre	1974	2
D8	Nedstebø	1975	3
D9	Huso	1976	3
D10	Skjelvik	1982	4
D11	Plassen	1982	0
D12	Moen	1975	3
D13	Fjellstøyl	1974	1
D14	Flostøylheia	1978	6
D15	Straand	1985	6
D16	Velebekkroi	1974	0
D17	Berehommen	1978	0

D18	Venås	1984	0
D19	Kuskar	1974	1
D20	Skafså	1976	1
D21	Grimdalsbakkane	1975	0
D22	Lie	1983	6
D23	Solvang	1984	0
D24	Lauvik	1982	10

1. BYGGEOMRÅDE (PBL § 20-4 nr 1)

1.1 FELLES FOR BYGGEOMRÅDA

I byggeområda kan det ikkje gjevast løyve til større bygge- og anleggstiltak etter § 93 før det ligg føre reguleringsplan (§ 20.4, nr 1). Med større bygge- og anleggstiltak er meint t.d. nye vegar/anlegg og nye hytteeiningar. Alle planframlegg skal sendast fylkeskommunen til uttale, jfr. Kulturminnelova § 9.

I byggeområde som kan vere utsett for flaum og ras/skred (jord/snø) skal det ligge føre fagleg dokumentasjon på tryggleik/ ROS-analyse før byggeløyve vert gjeve. I samband med utarbeiding/endring av reguleringsplan/ bebyggelsesplan skal dokumentasjonen leggast fram ved fremjing av planframlegget.

I høve til bustader skal moglege granskingar av radon i byggegrunn vere undersøkt før byggearbeid vert sett i gang, samt moglege byggetekniske krav til tiltak for å minske radon i innelufta.

Langs høgspentliner over byggeområde for bustader, gjeld byggeforbodssoner etter gjeldande føresegner.

I område som er omfatta av "rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag, RPR" er avstandsgrensa 100 m.

Føresegnene til byggeområda gjeld berre i dei høve der det ikkje vert plankrav. Der det vert krav om reguleringsplan vert føresegnene å sjå på som retningsliner til reguleringsarbeidet.

Det bør ikkje førast opp bygg eller anlegg nærare vatn og elvar enn 50 meter. Eigedomsgrense skal ikkje nærare enn 20 m frå vatn og elvar. Unntak frå dette kan vurderast i samband med enkeltsaker/ utarbeiding av reguleringsplan der terrenget er slik at det likevel vert oppretthalde eit naturleg belte mot vassdraget som sikrar fri ferdsel eller der tiltaket er til gagn for friluftsinteressene.

Retningsliner til utarbeiding av reguleringsplan i byggeområde:

- I byggeområde for fritidsbustader skal storleik på bygningar samt møne- og gesimshøgde vurderast og fastsettast i høve til landskap og kvalitetar i kvart einskild område.
- Hyttene skal plasserast slik at dei ikkje vert unødig eksponert i høve til riksveg og hovudløypenett i området.
- Bygningane skal ha ein god utsjånad der taktekking, fargeval, vindauge, kledning m.m. er viktige delar som skal verte vurdert og fastsett reglar om i reguleringsplanane.
- Ved fremjing av reguleringsplanar skal det leggjast ved eigne vurderingar i høve til byggeskikk, med grunngjevingar av dei val som er gjort i planen.
- **Freda kulturminne er vist i plankartet og skal takast omsyn til i samband med regulering av område. Kulturminnevernet skal varslast ved planoppstart.**
- Det bør og takast omsyn til biologisk mangfald.

Barnerepresentanten i kommunen skal vere høyringspart i plansaker og skal kallast inn ved handsaming av plansaker i planutvalet.

Rikspolitiske retningsliner for born og unge skal nyttast ved endring av reguleringsplanar for byggeområde og ved planlegging av nye bustadområde.

Trygg tilkomst til skular skal vere ordna før bueiningar vert tekne i bruk. Det skal leggjast til rette for tilstrekkeleg leikeareal og barnehagar.

1.2 BUSTADOMRÅDE

Eksisterande
Ved endring av reguleringsplanar i eksisterande bustadområde skal det takast særleg omsyn til god byggeskikk og styrking/ivaretaking av kvalitetar i områda.

Det skal og kunne leggjast til rette for større og meir attraktive tomter gjennom endringar av planane.

Bustadområdet Bandakjordet skal vurderast særskilt av omsyn til den særeigne arkitekturen og landskapsløysinga som området har i dag.

Nye
Før utbygging av nytt bustadområde på Huvestadodden skal det liggje føre plan for uttak og disponering av grusressursane i området. Bustadfeltet skal planleggjast på ein måte som gjev optimale høve for utnytting av grusressursane. Avslutningsplan for dei ulike delane av grusuttaket skal vurderast og sjåast i samanheng med utbyggingsrekkjefylgje i bustadområdet. Tiltak i samband med støy- og fareområde må inngå som ein del av planarbeidet.

1.3 HYTTE - OG TURISTOMRÅDE

Felles
Storleik på hytter, anneks og uthus skal vurderast i samband med utarbeiding av reguleringsplanar innan byggeområda.

I område med beitebruk bør det gjerdast under hytter og takutstikk.
I samband med vidare utbygging innanfor byggeområda på Hallbjønnsekken skal avkøyrsleproblematikken sjåast nærare på for området samla sett. Det same gjeld tilgang til skiløyper, utfartsområde og grøntkorridorar samt parkeringsanlegg knytt til dette.

Eksisterande
Eksisterande og nye hytter som ikkje er omfatta av regulerings- eller bebyggelsesplan kan byggast ut til inntil 150 m^2 BRA og med frittståande anneks / uthus på inntil 30 m^2 BRA.

Ved utviding av eksisterande bygg og ved oppføring av anneks og uthus skal utsjånaden på bygningane verte tilpassa eksisterande bygg gjennom type kledning, fargeval og taktekking.

I eksisterande byggeområde kan det gjevast løyve til fortetting gjennom endring/utarbeiding av reguleringsplan.

Følgjande område er utbyggingsområde og kan byggast ut etter godkjent reguleringsplan:

R1. Botnedalen
R2. Buin
R3. Sauli
R4. Grimdalen – Hallbjønnsekken
R5. Hylebu
R6. Skrevatn

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (§ 20 – 4 nr. 2)

2.1 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

I LNF-områda kan det ikkje gjevast løyve til andre tiltak enn dei som er knytt til stadbunden næring (tradisjonelt landbruk).

Alle landbruksvegar er meldepliktige til kommunen etter forskrift av 7. juli 1997.

I område over 900 meter vil kommunen vere særleg restriktiv med omsyn til bygging. Eventuelle byggetiltak må vere av stor nytte for utøving av landbruksnæringa. Landbruksnemnda skal uttale seg til byggetiltak i denne sona.

Driftshytter kan byggast etter ei nærare vurdering. Driftshytter kan ha ein maksimal storleik på 50 m^2 BRA. Dersom det ligg føre heilt særskilde grunnar, kan det gjevast løyve til større driftshytte. Eventuelle uthus skal vere inkludert i tillatt storleik på driftshytta.

Kommunen er positiv til restaurering av støylar.

Kommunen ynskjer å stimulere til langsiktig fiskeforvaltning ved bruk av driftsplanar. Det er samstundes eit mål å leggje til rette for fiske og rekreasjon langs elvane i kommunen. Miljømål for vassdrag går fram av planomtala.

2.2 FELLES FØRESEGNER FOR LNF-OMRÅDE MED HØVE TIL SPREIDD UTBYGGING

Føresegnene knytt til spreidd utbygging gjeld berre i dei tilfella der det ikkje vert plankrav. Der det kjem inn krav om bebyggelsesplan vert føresegnene å sjå på som retningsliner til planarbeidet.

Plankrav:

- **For utbygging av bustader eller hytter som omfattar 5 einingar eller meir, inklusive eksisterande, skal det lagast bebyggelsesplan før byggeløyve kan gjevast.**
- **For utbyggingar som omfattar mindre enn 5 einingar skal det saman med byggesøknad leggjast ved prosjektskisse/situasjonsplan som syner plassering av bygningar, tilkomst, biloppstillingsplass og terrengtilpassing.**
- **Ved oppføring av yrkesbygg i SBY-områda skal det utarbeidast bebyggelsesplan frå og med fyrste eining.**

Alle framlegg til planar skal sendast kulturminnevernet ved varsling.

Kriterier for lokalisering av spreidd utbygging:

- Det bør ikkje byggjast på dyrka mark eller på skogsmark med høg og middels bonitet.
- Det bør takast omsyn til registreringar av biologisk mangfald.
- Avstand til vassdrag som i pkt. 1.1
- **Utbygginga skal nytte eksisterande godkjende avkøyringar mot offentleg veg.**
- **Det kan ikkje byggast i område som er merka av som viktige kulturlandskap.**
- **Utbygging i opne grender/kulturlandskap skal plasserast vekk frå gardstun, høvesvis knytt til eksisterande busetnad. Plassering og byggeskikk skal vurderast særskilt i slike saker.**
- **Bygging skal ikkje tillatast der det kan vere fare for ras eller flaum. Kommunen skal i samband med bebyggelsesplan/enkeltsaker krevje framlagt fagleg dokumentasjon på tryggleik/ROS-analyser.**

2.3 LNF-OMRÅDE MED HØVE FOR SPREIDD BUSTAD- OG YRKESBYGG

EKSISTERANDE, SPREIDD BUSETNAD OG YRKESBYGG

Ved utviding av eksisterande bygg og ved oppføring av garasje, uthus o.l. bør utsjånaden på bygningane verte tilpassa eksisterande bygg gjennom same type kledning, fargeval og taktekking.

Ved søknad om utviding/oppussing av yrkesbygg skal ein oppmode om at søkjaren tek omsyn til estetikk på og kring bygningen samt naudsynt skjerming av området.

NYE SPREIDDE BUSTADBYGG OG YRKESBYGG

Før nye bueiningar vert teke i bruk skal det vere ordna trygg tilkomst til skular.

I område der det kan vere fare for radon i byggegrunnen skal det setjast krav til granskingar før byggearbeid vert sett i gang og evt. krav om tiltak for å minske radon i innelufta.

Oversikt over område med tillatt ny spreidd bustad- og yrkesbygg (SBY) med oppgjeve omfang:

SBY 1. Byrte	**20**	
SBY 2. Mo/ Håtveit	**20**	
SBY 3. Jarbrend		**20**
SBY 4. Åsgrend	**20**	
SBY 5. Kleppholt	**20**	
SBY 6. Froland	**20**	
SBY 7. Skålebygdi	**20**	
SBY 8. Midjås	**20**	
SBY 9. Åsland	**20**	
SBY 10. Nordbygdi	**20**	
SBY 11. Svingen	**20**	
SBY 12. Åmdals Verk	**20**	
SBY 13. Austheii / Krossli	**20**	
SBY 14. Eidsborg	**20**	
SBY 15. Smørklepp	**20**	
SBY 16. Lårdal	**20**	
SBY 17. Kvålsgrend	**20**	

I tillegg til bygging av bustader kan det i desse områda tillatast bygging av yrkes-/næringsbygg. **Ved oppføring av yrkesbygg i grendene og attmed busetnad skal ein unngå å tillate næringar som kan gje ulemper, slik som støy-, lukt- og støvplager. Planutvalet kan krevje utarbeidd særskilde utgreiingar og planar for konfliktfylte tiltak.**

Busetnaden skal tilpassast lokal byggeskikk når det gjeld taktekking, takform, fargeval, vindaugo, kledning, volum og form på bygningar m.m. Nye bustader skal ha ei god terrengtilpassing.

Kommunen har ei streng haldning til omdisponering og frådeling av bustader til fritidsbustader.

Gardsbruk, både større og mindre enn 20 da dyrka mark, kan ikkje dele frå våningshus eller nytte dette til fritidsbustad utan løyve frå kommunen.

2.4 LNF-OMRÅDE MED HØVE FOR SPREIDD HYTTEBYGGING

EKSISTERANDE SPREIDD HYTTEBYGGING

Eksisterande hytter kan byggjast ut til 150 m^2 BRA. Det kan tillatast bygging av frittståande anneks / uthus på inntil 30 m^2 BRA. Over tregrensa (900 m.o.h) kan eksisterande hytter byggjast ut til inntil 60 m^2 BRA og uthus på inntil 10 m^2 BRA.

Ved påbygg og oppføring av uthus skal det leggjast vekt på god estetisk utforming, evt. tilpassing til eksisterande og omkringliggjande bygg, samt god landskapstilpassing.

NY SPREIDD HYTTEBYGGING

Hytter kan byggjast ut til 150 m^2 BRA. Det kan tillatast bygging av frittståande anneks / uthus på inntil 30 m^2 BRA.

Det bør ikkje tillatast frådeling og bygging av fritidsbustader nærare busetnad, dyrka mark eller større samanhangande dyrkingsareal og støylsanlegg enn 100 meter.

Nye bygg skal plasserast på ein måte som gjev god terrengtilpassing. Bygningane skal ha ein god utsjånad der taktekking, fargeval, vindauge, kledning m.m. er viktige delar som skal verte vurdert og fastsett reglar om i bebyggelsesplanane. Plassering av hyttene samt møne- og gesimshøgde skal bli vurdert og fastsett i høve til landskap og kvalitetar i kvart einskilt område.

For hytter med innlagt vatn og evt. avlaup (wc) skal det søkjast om utsleppsløyve.

Oversikt over område med tillatt ny spreidd hyttebygging (SH) med oppgjeve omfang:

SH 1.	**Krokmyr**	**5**	
SH 2.	**Byrtedalen**	**30**	
SH 3.	**Botnedalen**	**35**	
SH 4.	**Strandstøyldalen**		**15**
SH 5.	**Bessedalen**	**20**	
SH 6.	**Hylebu – Åmli**	**15**	
SH 7.	**Gamasfit (Hallbjønns.)**	**5**	
SH 8.	**Omdal**	**5**	
SH 9.	**Stemmetjønn**	**5**	
SH 10.	**Langesæ nord**	**5**	
SH 11.	**Grønli**	**5**	
SH 12.	**Langesæ sør**	**5**	
SH 13.	**Hovdevatn**	**8**	
SH 14.	**Sandvik**	**10**	
SH 15.	**Fjelle**	**10**	
SH 16.	**Skoftedalen/Kvernvatn**	**10**	
SH 17.	**Skatter**	**5**	
SH 18.	**Djupetjønn – Borsæ**	**7**	

3. OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (§ 20 – 4, nr. 3)

Område for uttak av sand, grus og fyllmasse.

Når ressursen er tømt skal området førast attende til opprinneleg terreng så langt det let seg gjere.
I samband med søknad om masseuttak skal det leggjast fram uttaksplan. Planen skal syne/skildre korleis uttaket skal skje samt når og på kva måte uttaket skal avsluttast.

4. BANDLAGDE OMRÅDE (§ 20-4, nr. 4)

Område som er freda i medhald av anna lovverk (naturvernlova/kulturminnelova)

5. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 20 – 4, nr. 5)

Verna vassdrag
Rikspolitiske retningsliner (RPR) gjeld for område som ligg innanfor eit belte på 100 meter frå breidda på vassdrag.
Miljømål for vassdrag er skildra i planomtala kap. 7.

6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (§ 20-4, nr. 6)

Kommunen har fylgjande haldningsklasser til avkøyrsler:

A: Svært streng haldning
B: Streng haldning
C: Mindre streng haldning
D: Lite streng haldning

Kommunen har bruksklasse 8 (BK 8) for kommunale vegar og bruer. Periodevis vert det innført tele/akselrestriksjonar.

PLANINFORMASJON

Viktige kulturlandskapsområde

Oversikt over freda kulturminne:

Gnr	Bnr.	B.type	Eigedom
12	1	Bur	Nedre Kvålo
12	6	Bur	Øvre Kvålo
16	4	Loft	V. Heggtveit
26	1	Garasje	Kleppo
35	2	Loft	Ø. Vindlaus
43	5	Veslebur	Heimegard
47	1	Loft/bur	Breiland
47	1	Loft/bur	Breiland
68	2	Loft	Fjelle S. Ø.
98	1	Loft/bur	Skredtveit
100	2	Låve	Vadder
101	1	Bur/loft	Midjås S.
122	1	Loft	Viken
128	2	Stove	Bilstad S.
128	2	Loft	Bilstad S.
132	1	Loft	Kolkjen
133	3	Loft	Skafså
133	5	Loft	Storåslid
140	20	Stabbur	Aamlid
141	2	Loft	Bergland
143	1	Loft	Gaastjønn
143	1	Bur	Gaastjønn
146	2	Stabbur	Klauvreid
147	1	Bur	Lauvik

Framlegg til trase for høgfartsbane.

Anlegg/installasjonar knytt til kraftproduksjon
Dammar
Høgspentliner
Kraftstasjonar

Storvegen 149

Nabolaget Dalen - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Dalen sentrum Linje 142	7 min 0.6 km

Skoler

Tokke skule (1-10 kl.) 160 elever, 10 klasser	9 min 0.8 km
Vest-Telemark vidaregåande skule 210 elever, 9 klasser	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Vest-Telemark VGS avd. Dalen	8 min
Dalen Hotel	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

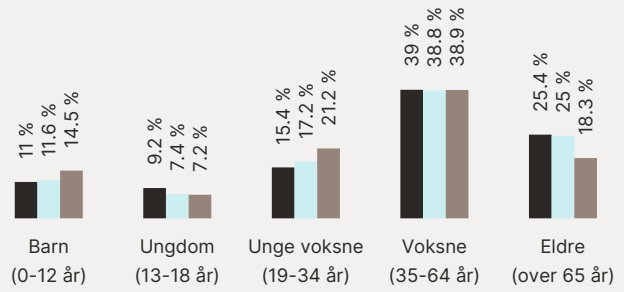
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dalen	816	450
Tokke kommune	2 140	1 361
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalen barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Dalen PostNord, søndagsåpent	6 min 0.6 km
Coop Extra Dalen Post i butikk	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Trafikk
Lite trafikk 87/100

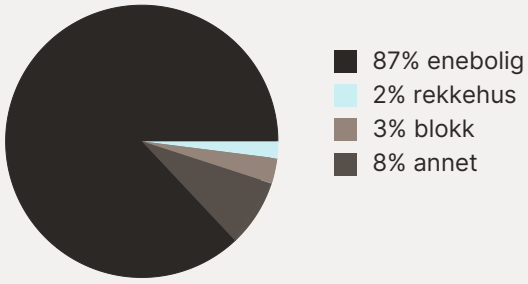
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Gateparkering
Lett 82/100

Sport

Elvarheim nærmiljøanlegg Ballspill	4 min 0.3 km
Tokkehallen - Flerbrukshall Aktivitetshall	8 min 0.8 km

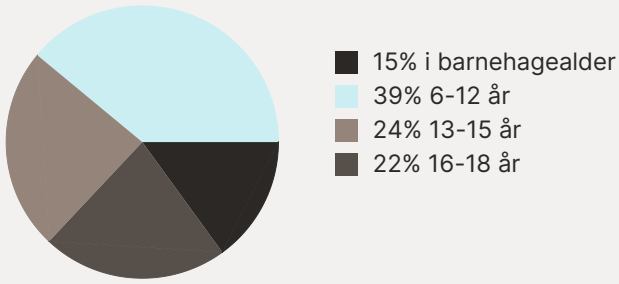
Boligmasse



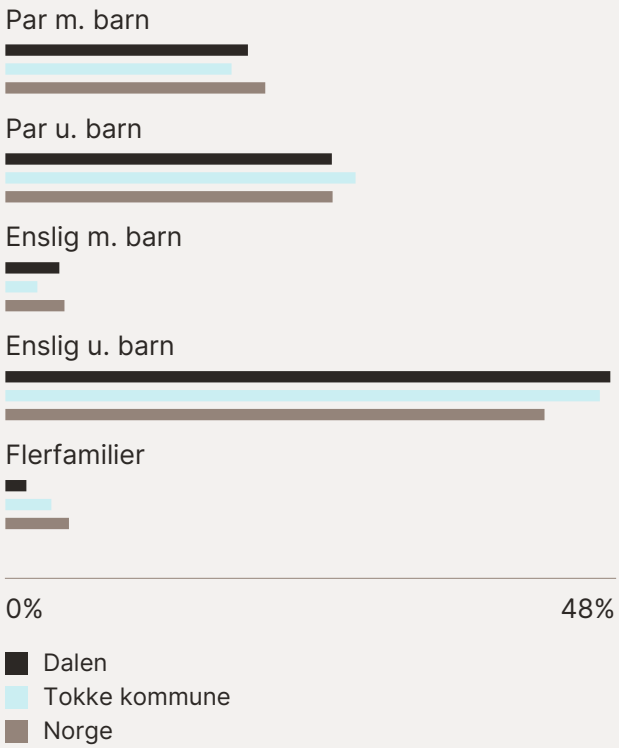
Varer/Tjenester

Vinje Apotek	18 min
Vinje Vinmonopol	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

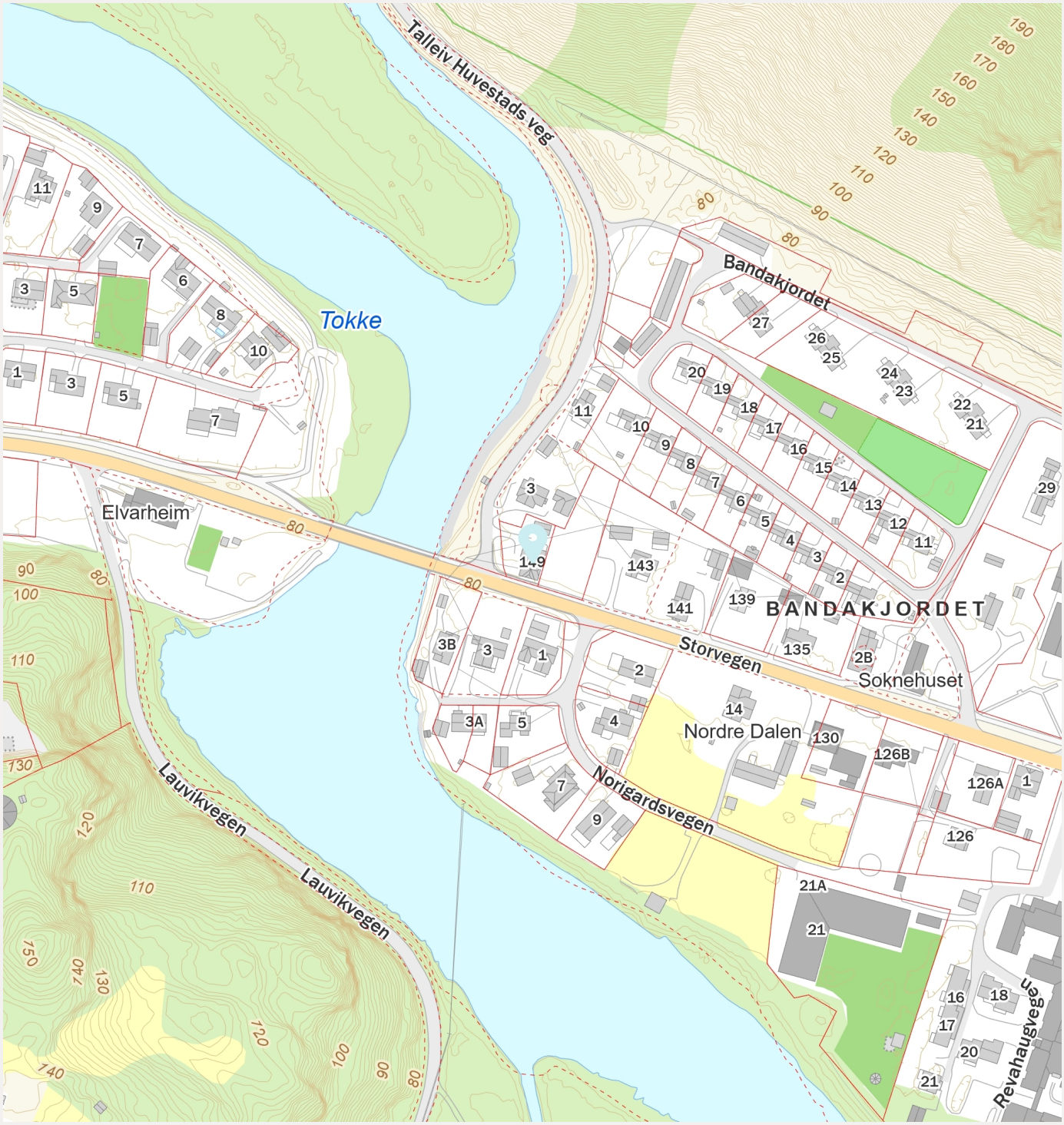


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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





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