# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Torkelholsvegen 2

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Tilstandsrapport

ROGATAKST

Torkelholsvegen 2, 4342 UNDHEIM

TIME kommune

gnr. 46, bnr. 179

**Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 299 m²**



**Befaringsdato:** 08.09.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21435-2435 **Eiendomsverdi ref nr:** HZ1759

**Foretak:** Rogatakst AS **Takstingeniør:** Martin Haarr

ROGATAKST

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

# Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

**Rapportansvarlig**


Martin Haarr

Martin Haarr

Uavhengig Takstingeniør

martin@rogatakst.no

979 39 301


Norsk takst

ROGATAKST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på Undheim i Time kommune oppført i 1988.
Boligen er oppført med ringmur av betong og støpt plate ned mot grunn.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur, som utvendig er kledd med tre kledning.
Tre bjelkelag i etasjeskiller mellom etasjer.
Mansard takkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein fra byggeår.

Boligen er på 3 plan og er utstyrt med følgende:
Kjeller har2 ganger, 4 boder, stue, uinnredet kjellerrom, bad og badstu
1 etasje har stue, trapperom, kjøkken, toalettrom, gang, garderobe, vaskerom, bad og soverom.
2 etasje har bad, loftstue, trapperom og 3 soverom

Boligen er i normal stand, med normal slitasje som beskrevet i rapport.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

### Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse.

Taket er et mansardtak.
Det er flere kott i øver etasje som er plasteslått.
Loftet er besiktiget via stedbygs trapp i kott
Det er takbjeler som konstruksjon og synlige sutaksplater som undertak.
Det er også ståldrager i taket

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med liggende trekledning.

Boligen har trevinduer med tre-lags glass.
Vinduer er datert fra byggeår.

Vindu på ett av soverommene i 2 etasje er av tre med 2-lags glass fra 2014

Malt hoveddør i høytrykkslaminat med brannklasse B30 og lydklasse dB40 fra 2021.

Soverom og vaskerom i 1 etasje har balkongdører av tre med 3-lags glass fra byggeår

Kjeller har ytterdør av tre fra byggeår

2 etasje har balkongdør av tre med 3-lags glass fra byggeår

Stue i 1 etasje har balkongskyvedør av tre med 2-lags glass fra 2022

Balkong med tilkomst fra loftstue.
Utført med terrassebord som dekke og rekkverk i malt tre.
Oppmålt til ca. 7 m2.
Rekkverkshøyde målt til91 cm.

Balkong/terrasse med tilkomst fra stue og soverom
Utført med terrassebord som gulv og rekkverk i tre
Totalt oppmålt til 69 m2
Rekkverk har en høyde på 90 cm

Trapp i stein mellom ulike nivåer i hagen.

Det er trapp i tre fra underetasje opp til platting bak huset

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har forskjellige overflater
Det er parkett, korkvinyl og flis

Kjeller har betong, flis, teppe, belegg og laminat på gulv

2 etasje har parkett og laminat på gulvet
Veggene er kledd med tapet og trepanel. Himlingen har trepanel og himlingsplater.

Kjeller har panel på vegger og panel og malt innvendig tak i taket

2 etasje har panel på vegger og i tak
Det er noe malte flater og brystningspanel

Boligen har innvendige trapper i tre.
Trappen har montert rekkverk

Det er stedbygd trapp opp til kryploft

Boligen har innvendige profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Badet er fra 2001
Våtrommet har vegger med flis og panel, himling med panel i taket
Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- dusjkabinett
- toalett

Badet har en elektrisk vifte i veggen og luftespalte under døren

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet er fra 2010
Våtrommet har våtromsplater på vegg og takessplater i innvendig tak.
Badet har vinylbelegg gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Beskrivelse av eiendommen

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- dusjhjørne med glassvegger
- veggmontert toalett
- opplegg for badekar

Badet har en elektrisk vifte i veggen og luftespalte under døren

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeår
Veggene har våtromsplater og panel
Taket har takessplater
Vaskerom har vinyl på gulv og elektriske varmekabler
Det er plant gulv og terskel er montert 8 cm over nivå på sluket
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt
Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel og utslagsvask i rommet
Det er avtrekk via avtrekksystem
Våtrom › underetasje › Bad
Badet er fra 2010
Våtrommet har vegger med våtromstapet og himling med malt innvendig tak
Badet har vinyl på gulv og elektriske varmekabler som oppvarming
Det er plant utenfor dusjsonen.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg på gulvet.
Badet er innredet med:
- toalett
- dusjhjørne med kant
- servant

Våtrommet har elektrisk vifte i veggen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2005
Kjøkken har vinyl på gulv og tapetserte plater på vegger.
Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
- stekeovn
- koketopp
- kjøleskap
- oppvaskmaskin

Hvitevarer er integrerte.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom
Toalettrom utført med tapet på vegg, belegg på gulv og takessplater i tak
Det er toalett og servant i rommet
Det er avtrekk via avtrekksystem

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › underetasje › Badstue
Det er panel på vegger og i tak.
Det er belegg på gulvet og badstudør inn fra badet

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår samt noe plast til kjøkken fra 2005.
Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse fra varierende eldre årstall.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra vindusventiler.
Periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Det er varmepumpe installert på kjøkken fra 2024

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Står i bod i kjeller og er fra 2015

Boligen har et elektrisk anlegg fra byggeår.
oppgradert til automatsikringer i 2024
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1 etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering er da fra byggeår av løse masser

Boligen er oppført med betonggrunnmur

Det er relativt flatt rundt bygningskroppen

Det er ukjent type vann- og avløpsrør og disse er fra byggeår

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

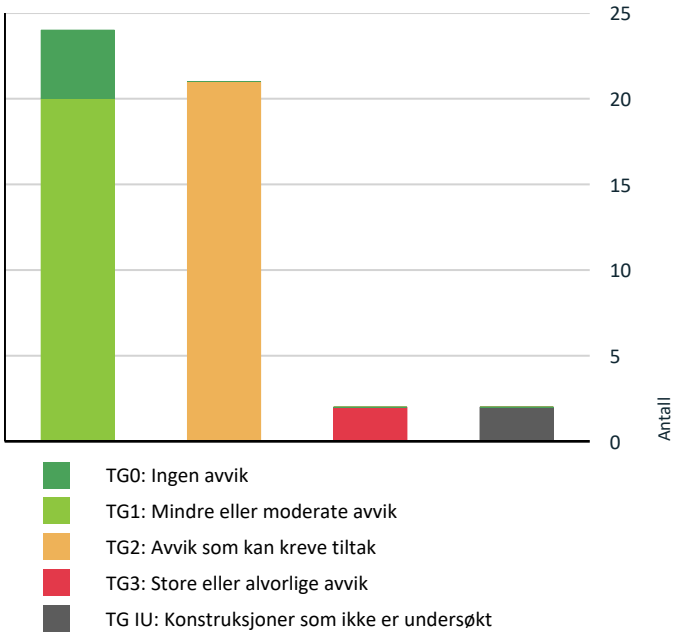
**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fjernet vegg mellom spisestue og kjøkken i 1 etasje
Det er ikke tegnet inn rom i loftsetasje
Det er laget flere rom i kjeller som ikke fremkommer på byggetegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

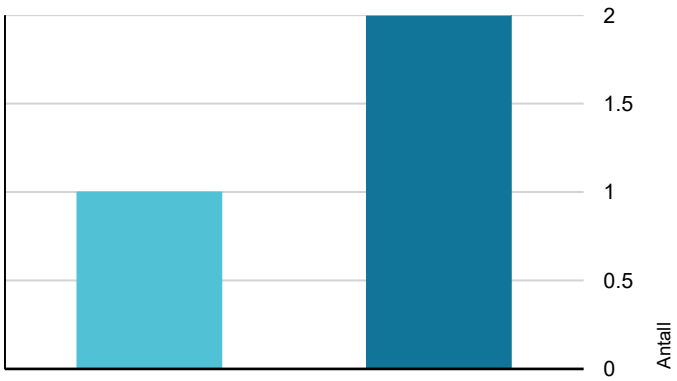
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > underetasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > underetasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | Gå til side |
| ⚠ | Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. | |
| ⚠ | Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1988

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på takrenner og nedløp er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket. Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et mansardtak.
Det er flere kott i øver etasje som er plasteslått.
Loftet er besiktiget via stedbygs trapp i kott
Det er takbjeler som konstruksjon og synlige sutaksplater som undertak.
Det er også ståldrager i taket

### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med liggende trekledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har trevinduer med tre-lags glass.
Vinduer er datert fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

**Beskrivelse**

Vindu på ett av soverommene i 2 etasje er av tre med 2-lags glass fra 2014

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Soverom og vaskerom i 1 etasje har balkongdører av tre med 3-lags glass fra byggeår

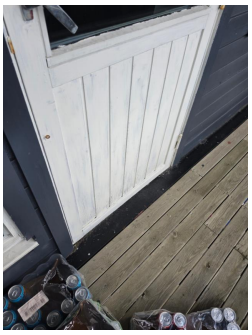
Kjeller har ytterdør av tre fra byggeår

2 etasje har balkongdør av tre med 3-lags glass fra byggeår

**Vurdering av avvik:**
• Dørene er av eldre årstall, er slitte, har slitte pakninger og tidspunkt for når glass i dører punkterer nærmer seg grunnet alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører kan skrapes, pusses og males men tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg med tanke på alder.

# Tilstandsrapport







## TG 0 Ytterdører - 1

**Beskrivelse**

Stue i 1 etasje har balkongskyvedør av tre med 2-lags glass fra 2022
Malt hoveddør i høytrykkslaminat med brannklasse B30 og lydklasse dB40 fra 2021.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong med tilkomst fra loftstue.
Utført med terrassebord som dekke og rekkverk i malt tre.
Oppmålt til ca. 7 m2.
Rekkverkshøyde målt til91 cm.

Balkong/terrasse med tilkomst fra stue og soverom
Utført med terrassebord som gulv og rekkverk i tre
Totalt oppmålt til 69 m2
Rekkverk har en høyde på 90 cm

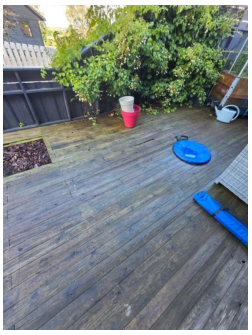
**Vurdering av avvik:**

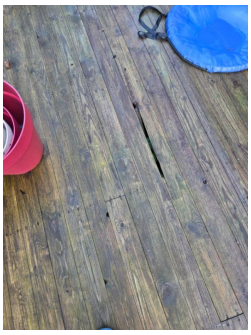
• Terrassebord er av eldre årstall og har sprekker og svikt

**Konsekvens/tiltak**

• Terrassebod anbefales utskiftet

# Tilstandsrapport





### Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp i stein mellom ulike nivåer i hagen.

Det er trapp i tre fra underetasje opp til platting bak huset

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har forskjellige overflater
Det er parkett, korkvinyl og flis

Kjeller har betong, flis, teppe, belegg og laminat på gulv

2 etasje har parkett og laminat på gulvet

**Vurdering av avvik:**

- Det er bom i flis på gang i 1 etasje
- Parkett har en del slittasje

**Konsekvens/tiltak**

- Fliser kan limes på nytt ved behov
- Parkett kan overflatebehandles eller skiftes ut

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med tapet og trepanel. Himlingen har trepanel og himlingsplater.

Kjeller har panel på vegger og panel og malt innvendig tak i taket

2 etasje har panel på vegger og i tak
Det er noe malte flater og brystningspanel

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Underetasje har støpt dekke, høydeforskjell er målt til 0,5 cm på 2 meter, målt i gang og i stue.

1 etasje har etasjeskiller i tre, høydeforskjell er målt til 2 cm på 2 meter, målt i kjøkken og stue.

2 etasje har etasjeskiller i tre, høydeforskjell er målt til 0,8 cm på 3 meter, målt i loftstue.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Skjevhetene i gulvene kan utbedres lokalt ved behov eller ønske. Dette anbefales utført i forbindelse med bytte av gulv eller renovering, da dette ikke er kostnadseffektivt å utføre uten oppgradering av overflater i boligen. Gulv uten skjevheter vil kunne gi økt bokvalitet.

## ⚠ Radon

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinpipe og ildsted montert i stue i 1 etasje og i kjellerstue.
Vedovn er fra 2011

## TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

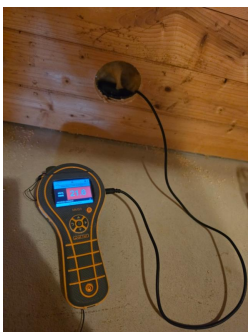
Kjeller er delvis under terreng.
Det er foretatt hulltaking i innforet kjellervegg med funn på 21% mettning og plast

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng (helt eller delvis). Det ble påvist dampsperre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og det har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt, evt. fjerning av dampsperre på sikt er påregnelig.

**Konsekvens/tiltak**
• Fuktighet i påforet vegger kan føre til vekst av mugg og muggsopp, som ikke bare kan være skadelig for veggens konstruksjon, men også for helsen til de som
oppholder seg i bygningen. Muggsopp kan føre til luftveisproblemer og allergiske reaksjoner.
Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet i påforetvegg at ytterligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige trapper i tre.
Trappen har montert rekkverk

Det er stedbygd trapp opp til kryploft

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige profilerte tredører.

# VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra 2001

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har vegger med flis og panel, himling med panel i taket

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.
Badet har plant guilv.
terskel er montert 3 cm over nivå på sluket

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- dusjkabinett
- toalett

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har en elektrisk vifte i veggen og luftespalte under døren

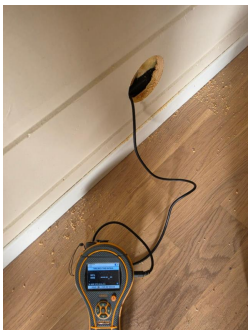
## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gang mot våtsonen

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra 2010

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtromsplater på vegg og takessplater i innvendig tak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Badet har vinylbelegg gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.
Badet har plant gulv utenfor dusjsonene.
Det er 1 cm lokalt fall i dusj og terskel er montert 4 cm over nivå på sluket

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- dusjhjørne med glassvegger
- veggmontert toalett
. opplegg for badekar

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

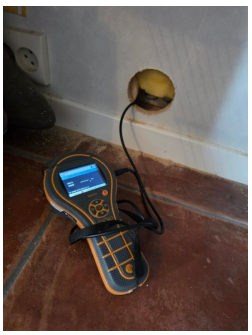
Badet har en elektrisk vifte i veggen og luftespalte under døren

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra garderobe mot badet



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom fra byggeår
Veggene har våtromsplater og panel
Taket har takessplater

# Tilstandsrapport

Vaskerom har vinyl på gulv og elektriske varmekabler
Det er plant gulv og terskel er montert 8 cm over nivå på sluket
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt
Det er  opplegg til vaskemaskin og tørketrommel og utslagsvask i rommet
Det er avtrekk via avtrekkssystem

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er ikke fall på gulvet
Det er ingen ventilering av våtrommet

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

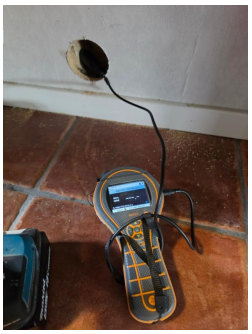


## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra garderobe mot våtrommet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området men våtsoner grenser mot yttervegg



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra 2010

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Våtrommet har vegger med våtromstapet og himling med malt innvendig tak

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Badet har vinyl på gulv og elektriske varmekabler som oppvarming
Det er plant utenfor dusjsonen.
Det er plant i dusjsonen
Terskel er montert 11 cm over nivå på sluk og 5 cm over nivå på dusjkant

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg på gulvet.

**Vurdering av avvik:**

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

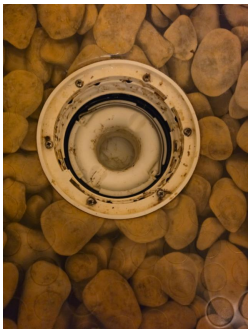
• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.



UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med:
- toalett

- dusjhjørne med kant
- servant

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har elektrisk vifte i veggen

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

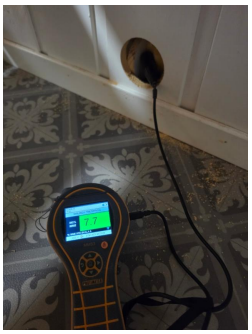
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gang mot våtrommet



# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken fra 2005
Kjøkken har vinyl på gulv og tapetserte plater på vegger.
Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
- stekeovn
- koketopp
- kjøleskap
- oppvaskmaskin

Hvitevarer er integrerte.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TOALETTROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom utført med tapet på vegg, belegg på gulv og takessplater i tak

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Det er toalett og servant i rommet

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via avtrekkssystem

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilluftsløsning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Det er panel på vegger og i tak.
Det er belegg på gulvet og badstudør inn fra badet

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen ventilering av rommet

**Konsekvens/tiltak**

• Ventilasjon må oprettes

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår samt noe plast til kjøkken fra 2005.
Hovedstoppekran er plassert i innvendig bod

**Vurdering av avvik:**

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse fra varierende eldre årstall.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

**Vurdering av avvik:**

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra vindusventiler.
Periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er varmepumpe installert på kjøkken fra 2024

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Står i bod i kjeller og er fra 2015

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Boligen har et elektrisk anlegg fra byggeår.
Oppgradert til automatsikringer i 2024
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1 etasje.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er røykvarsler og brannslukker i boligen.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering er da fra byggeår av løse masser

**Vurdering av avvik:**

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen er oppført med betonggrunnmur

### TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er relativt flatt rundt bygningskroppen

### TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Det er ukjent type vann- og avløpsrør og disse er fra byggeår

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

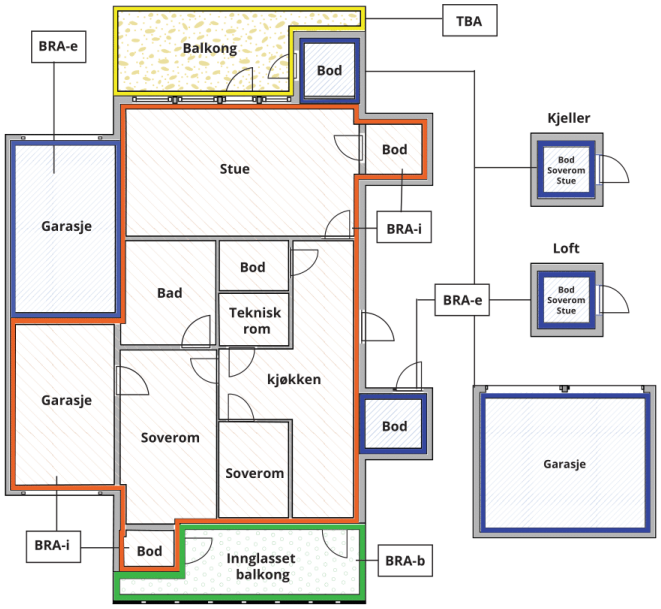
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| 2. Etasje | 83 | | | 83 | 8 | 7 | 90 |
| 1. Etasje | 121 | 33 | | 154 | 69 | | 154 |
| underetasje | 95 | | | 95 | | | 95 |
| **SUM** | **299** | **33** | | | **77** | **7** | **339** |
| **SUM BRA** | **332** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Soverom, soverom 2, bad, soverom 3, loftstue, trapperom | | |
| 1. Etasje | Entré, bad, kjøkken, stue, garderobe, trapperom, toalettrom, vaskerom, soverom | Garasje | |
| underetasje | Gang, kjellerstue, bod, bod 2, bad, bod 3, bod 4, uinnredet kjellerrom, badstue, gang 2 | | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er fjernet vegg mellom spisestue og kjøkken i 1 etasje
Det er ikke tegnet inn rom i loftsetasje
Det er laget flere rom i kjeller som ikke fremkommer på byggetegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er oppgradert sikringsskap i 2024
Det er montert elbillader i 2022
Det er installert varmepumpe i 2024
Det er skiftet garasjeport i 2021

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.9.2026 | Martin Haarr | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1121 TIME | 46 | 179 | | 0 | 705.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Torkelholsvegen 2

**Hjemmelshaver**

Skjevrak Erling Solberg, Skjevrak Gro Hennestad

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen er beliggende på Undheim i Time kommune.
Det er nærhet til dagligvarebutikk, skole og barnehage.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Tilknyttet off. vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Tilknyttet off. avløpsnett

**Regulering**

Ligger under Time kommune sin reguleringsplanID 0078.00.

**Om tomten**

Tomt er opparbeidet med hage, beplantning, terrasse, innkjørsel og garasje.

**Tinglyste/andre forhold**

Det foreligger ingen opplyste forhold.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Tegninger | 15.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 08.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 08.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 08.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 08.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 15.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

# Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Eiendomsmegler Norge,
Jæren

# Egenerklæring

**Torkelholsvegen 2, 4342 UNDHEIM**

**02 Sep 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Torkelholsvegen 2 | Torkelholsvegen 2 | |

## 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?**

2001

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Siden 2001

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Skjevrak, Erling Solberg

## 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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Oppgradert hovedbad

2.1.2 **Årstall**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradert hovedbad i 1. etg. med membran, belegg, plater og baderomsmøbler

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nærbø Rør og Elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2010

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Innredet baderom i kjeller som hadde stått ubrukt

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nærbø Rør og Elektro

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2021

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

La nye plater på vegger i vaskerom, samt monterte benk og skap. Ingen elektriker- eller rørleggerarbeid.

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Lekkasje rundt pipe for minst 15 år siden. Fikset ved å få blikkenslager til å legge beslag på hele pipen (leca-pipe med murstein). Jeg har i ettertid fulgt med på dette og la inn litt ekstra fuging for å være sikker. Er ikke kjent med at det har vært lekkasje etter at beslag ble lagt.

For kanskje 10 år siden blåste og regnet det så kraftig at det kom inn litt vann under beslag og til innertak stue. Har ikke skjedd verken før eller etter det, så langt jeg vet. Værforholdene var ekstreme (selv til å være på Jæren).

Byttet i ca. 2018 et soveromsvindu i 2. etg. som ikke holdt tett. Utført av byggmester Egeland på Ålgård.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet terrassedør i 2023 som følge av punktert rute. Utført av byggmester P. Undheim.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

P. Undheim

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

**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

**Beskriv omfanget**

Hadde lekkasje fra vv-bereder i kjeller for mange år siden når vi var bortreist. Var en forsikringssak hos Gjensidige (se den for dokumentasjon). Ellers er kjelleren 100 % tørr. Aldri observert noen tegn til fukt.

**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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgraderte sikringsskap fra skrusikringer til automatsikringer

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ave

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2010

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

El.opplegg på 2 bad ifm. oppgradering

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nærbø Rør og Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2005

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

El.opplegg på kjøkken ifm. oppgradering.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kverneland Elektriske

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## 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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2005

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt om rør på kjøkken ifm. oppgradering.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sig, Halvorsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## 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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Lagt opp vedovn i kjeller. Utført av murmester Heskje

## Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Har ved noen anledninger de siste 2 årene hørt mus i nordvegg. En fanget i felle. Ingen tegn til mus så langt i 2026. Ingen tegn til mus innvendig.

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

Ikke relevant for denne boligen.

**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?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Skal søke om godkjenning av ekstra soverom på loft.

**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**

2008

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Delt av soverom fra loftsrom. Skal formelt gå det godkjent nå. Har krysset for «Ja» under basert på dialog med kommunen som tilser at dette er en enkel formalitet. Delt av oppholdsrom i kjeller. Ikke søknadspliktig.

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

**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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## 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

**Skriv opplysningene her:**

Det er tilrettelagt for utleiedel i kjeller. Kommunen har gitt tydelig indikasjon på at det er en formalitet å få godkjent. Må likevel påregnes oppgradering for å få en ok standard.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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 35743291**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Erling Solberg Skjevrak** | **2026-09-02** |

Identification

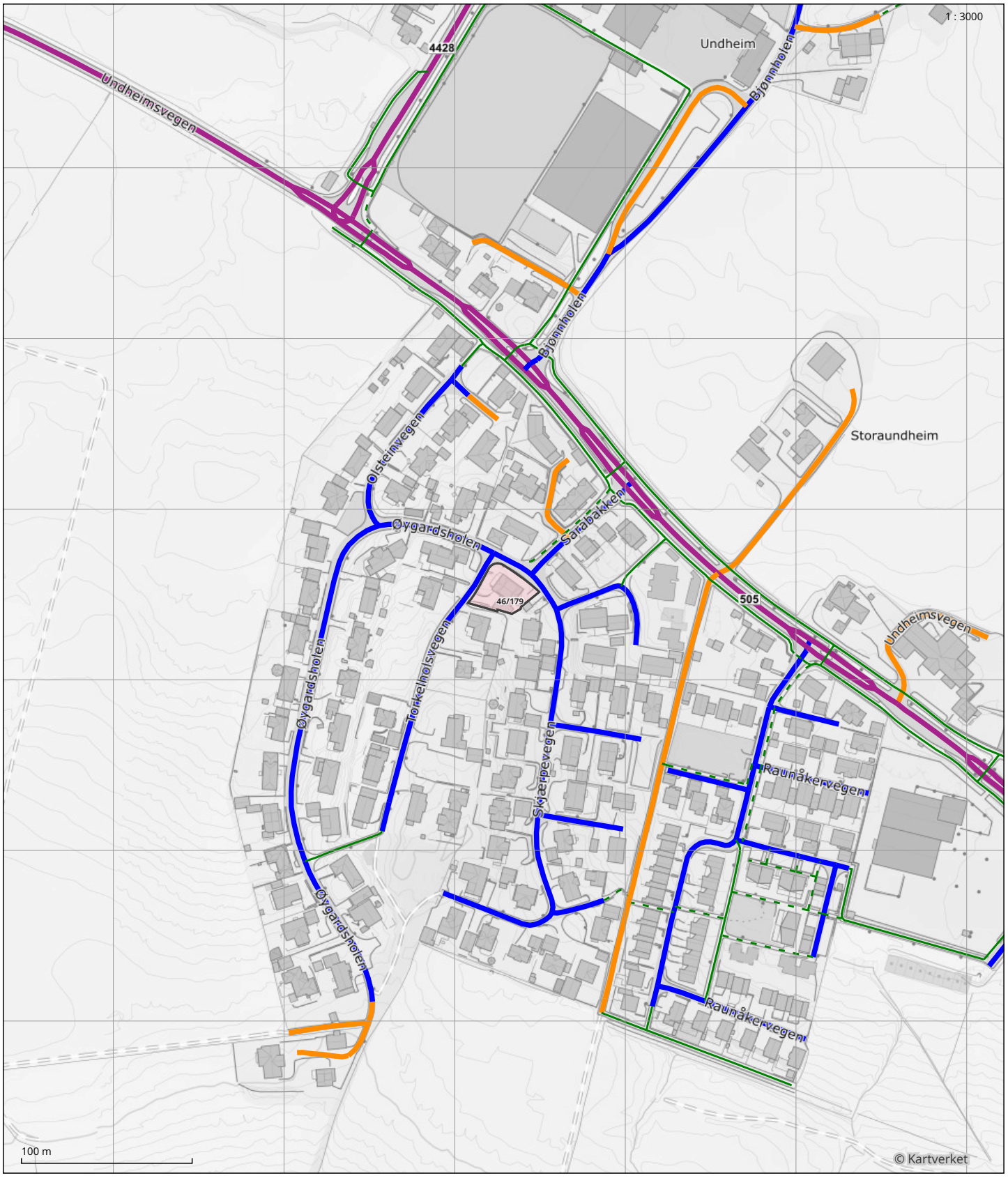
Erling Solberg Skjevrak

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

# ambita Vegstatuskart

**Kommune:** Time
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 46/179/0/0
**Adresse:** Torkelholsvegen 2, 4342 UNDHEIM

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 05/10/2026




- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 46, Bruksnr 179 | **Kommune:** | 1121 | Time |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Torkelholsvegen 2, gatenr 17100<br>4342 Undheim | **Grunnkrets:** | 502 | Undheim sentrum |
| | | **Valgkrets:** | 2 | Undheim |
| | | **Kirkesogn:** | 6030603 | Undheim |
| | | **Tettsted:** | 4593 | Undheim |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Del Av Torkelholsvegen 2 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 19.02.1987 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 705,9 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Annen forretningstype | Forretning: | 26.09.2012 | Berørt | 1121/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 27.09.2012 | Berørt | 1121/46/103 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1121/46/160 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1121/46/164 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1121/46/179 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1121/46/216 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1121/54/52 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1121/46/256 | 401,3 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 19.02.1987 | Avgiver | 1121/46/18 | -706,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1121/46/179 | 706,0 |
| Sammenslåing | Forretning: | 20.01.1987 | Avgiver | 1121/54/98 | -237,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1121/46/179 | 237,0 |
| Sammenslåing | Forretning: | 17.11.1986 | Avgiver | 1121/54/97 | -176,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1121/46/179 | 176,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Torkelholsvegen 2 | Bolig | 301,0 | Kjøkken | 5 | 1 | 2 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 01.06.1987 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 307,0 | Igangset.till.: | 01.06.1987 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 307,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 11.05.1988 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 9242589 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 97,0 | | 97,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 148,0 | | 148,0 | | | | |
| L01 | | | 62,0 | | 62,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart




**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

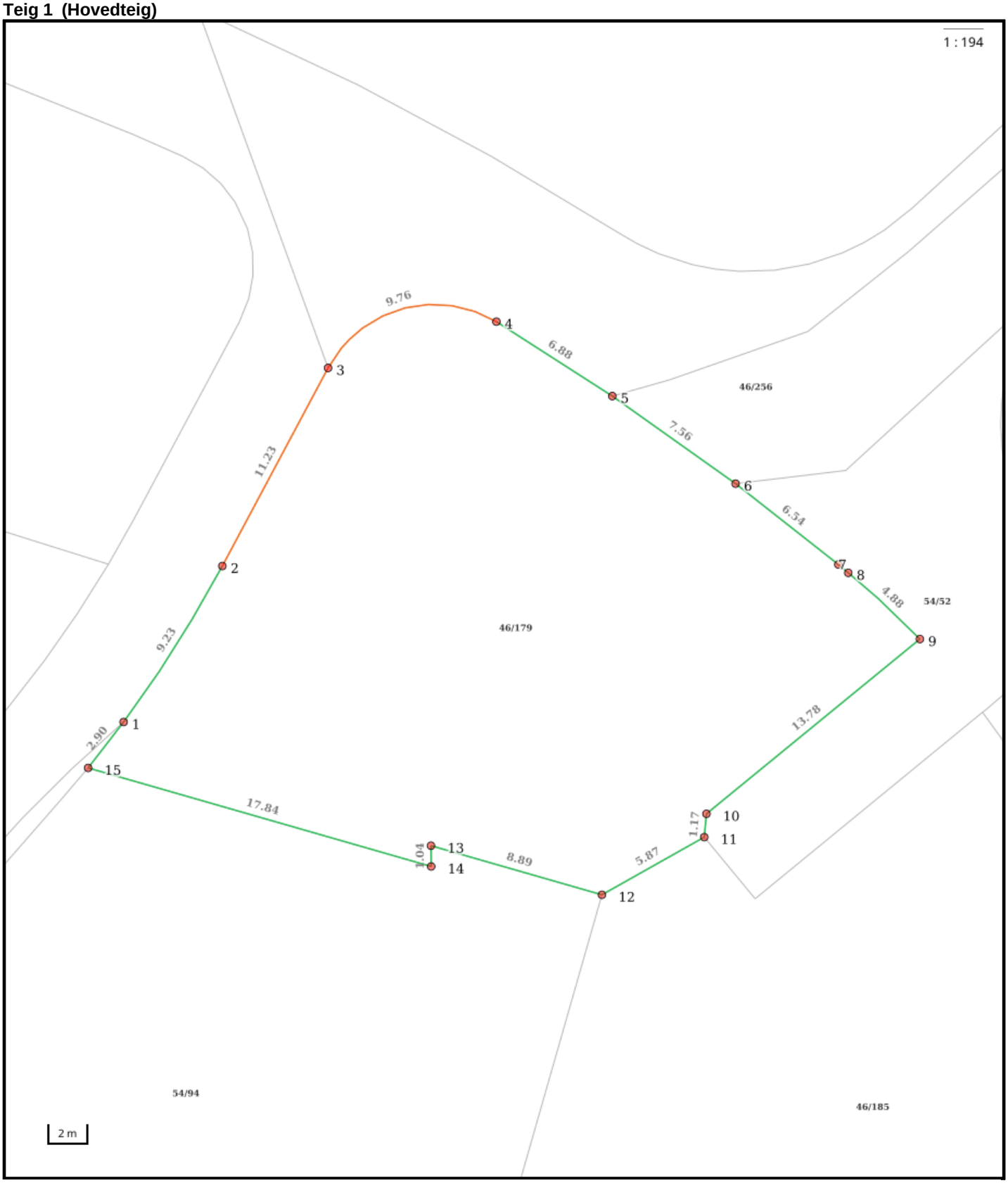
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 705,90m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 509 273,66 | 312 660,40 | 9,23m | Terrengmålt | 13 | -62,50 | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 2 | 6 509 281,87 | 312 664,61 | 11,23m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 3 | 6 509 292,21 | 312 668,99 | 9,76m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | 6,00 | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 4 | 6 509 295,26 | 312 677,16 | 6,88m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 5 | 6 509 292,08 | 312 683,26 | 7,56m | Terrengmålt | 13 | 146,49 | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 6 | 6 509 288,27 | 312 689,79 | 6,54m | Terrengmålt | 13 | 146,53 | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 7 | 6 509 284,71 | 312 695,27 | 0,65m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 8 | 6 509 284,34 | 312 695,80 | 4,88m | Terrengmålt | 13 | 41,97 | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 9 | 6 509 281,36 | 312 699,66 | 13,78m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 10 | 6 509 271,71 | 312 689,82 | 1,17m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 11 | 6 509 270,54 | 312 689,82 | 5,87m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 12 | 6 509 267,21 | 312 684,98 | 8,89m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 13 | 6 509 268,89 | 312 676,25 | 1,04m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 14 | 6 509 267,85 | 312 676,35 | 17,84m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 15 | 6 509 271,22 | 312 658,83 | 2,90m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

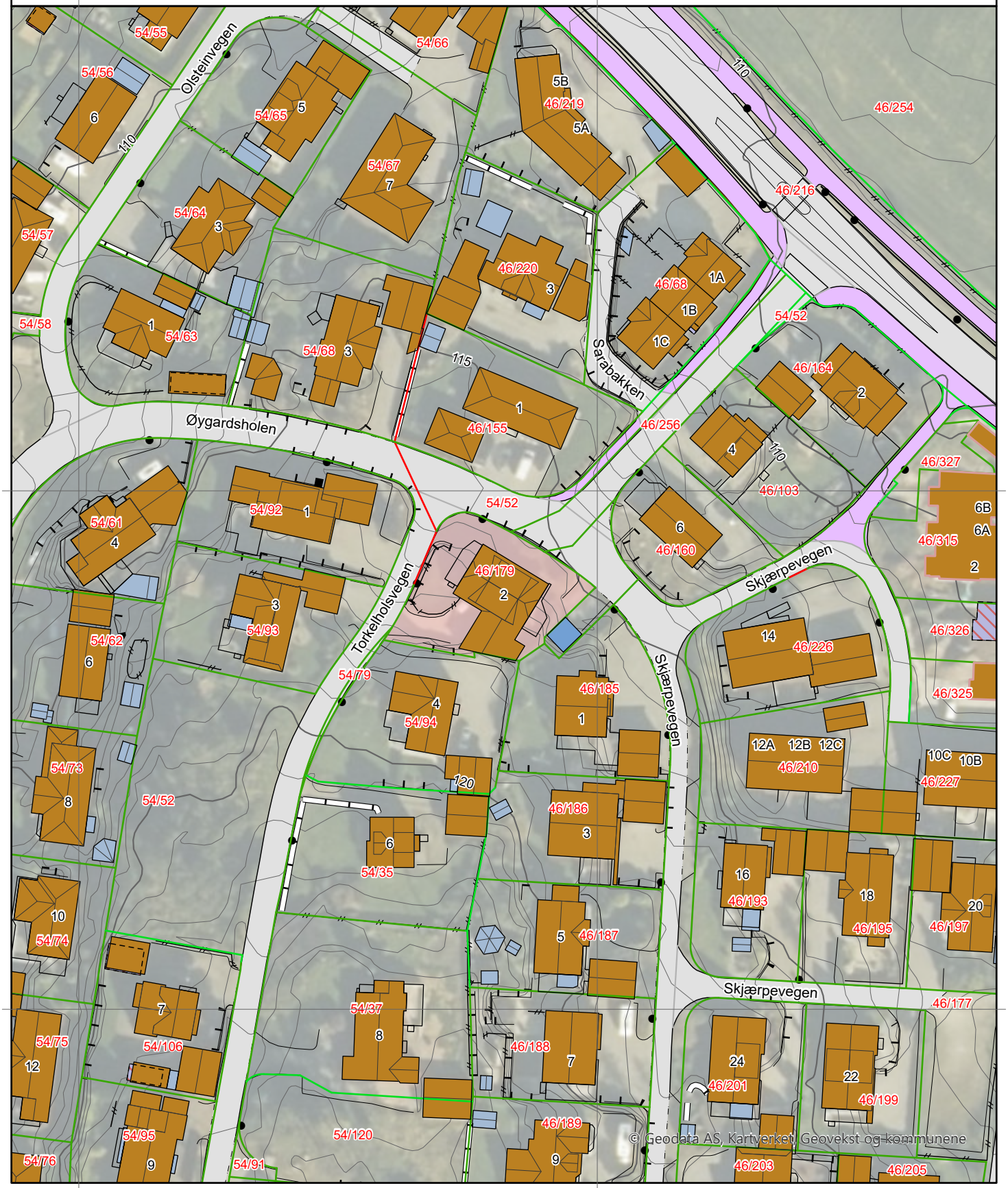
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/46/179/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.10.2026




0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/46/179/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.10.2026

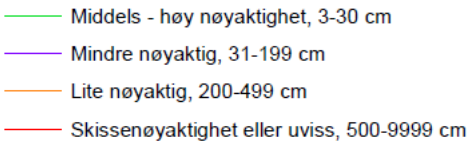


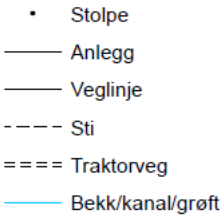

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

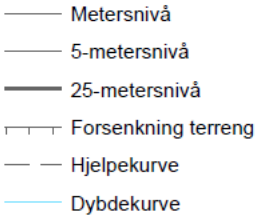


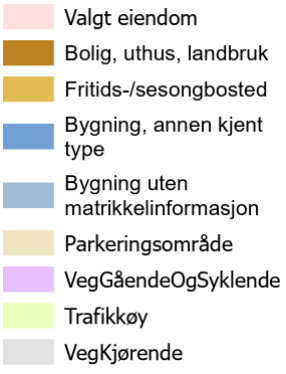

**Eiendomsgrenser**




**Høydekurver**






**TIME KOMMUNE**
INNBYGGERSERVICE

# MEKLAROPPLYSNINGAR

## 0100 Eigedomsinformasjon

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gardsnr: | **46** | Bruksnr: | **179** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | **Torkelholsvegen 2, 4342 Undheim** | | | Meklar**:** | **Eiendomsmegler Norge AS** | | |
| Eigedomen sitt areal (om oppmålt): | | **705,9m²** | | | | | |

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

## 0200 Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Bygnadstype: | **Enebolig** |
| Byggeår: | **1988** |

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

## 0300 Oljetank

Eigedommen kan ha nedgravd oljetank. Kommunen har ikkje eige register på dette lenger, ein må ta kontakt med Rogaland brann og redning for informasjon om dette. Tankar som permanent blir teke ut av bruk, skal normalt tømmast, renskast, gravast opp og leverast til eit godkjent mottak. Melding om dette skal sendast til Rogaland brann og redning. E-post: postmottak@rogbr.no

# MEKLAROPPLYSNINGAR

## 1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e): | ☐ | ☑ |
| Er det utskrevet mellombels bruksløyve: | ☑ | ☐ |
| Er bygningane byggemelde: | ☑ | ☐ |
| **Kommentar: Innflyttingsløyve** | | |

## 1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

| **Planopplysningar:** | Namn: | Formål: | Vedtaksdato: |
|---|---|---|---|
| Reguleringsplan ☑ | Plan 0078.00 Øygardsholen | Bustad, veg, friområde | 22.12.1981 |
| Bygnadsplan ☐ | | | |
| Kommuneplan ☑ | Time kommune – Trygg og framtidsretta | | Periode: 2018 - 2030 |
| Uregulert | ☐ | | |
| Reguleringsforskrifter | ☑ | | |
| **Kommentar til eksisterande planar**: | | | |

| **Reguleringsplanar under arbeid:** | Ja: ☐ | Nei: ☑ |
|---|---|---|
| Kommentar: | | |

# MEKLAROPPLYSNINGAR

## 1800 / 1802 Tilknyting til offentleg veg, vatn og kloakk

### Offentleg avløp

| | |
|---|---|
| Separat system | ☑ |
| Kombinert system | ☐ |
| Ukjent | ☐ |

### Privat avløp

| | | |
|---|---|---|
| Godkjent utsleppsløyve | ☐ | Type anlegg: |
| Ikkje godkjent utsleppsløyve | ☐ | Type anlegg: |
| Septiktank | ☐ | |
| Ukjent avløp | ☐ | |

### Vegadkomst til eigedomen fra:

| | |
|---|---|
| Offentlig | ☑ |
| Privat | ☐ |

Se vedkagt kart. Veg merket som gul= fylkesveg, orange= kommunal veg, grøn= privat veg

### Kommentar til ordren:

I Time kommune er det krav til separat system for avløpet, (overvassleidning for tak/ drensvatn og spillvassleidning for kloakk). Time kommune er ikkje kjent med at det er feilkoblingar på denne eigedommen, men tar atterhald om feil og manglar i kart og arkiv som er bygd på innsendt informasjon. Ved feilkoblingar eller lekkasje er det eigar av eigedommen sitt ansvar å utbetra dette.

Har eigedommen privat septiktank/avløpsreinseanlegg av eldre dato må dette truleg utbetrast for å tilfredsstilla dagens krav til utslepp.

**TIME KOMMUNE**
INNBYGGERSERVICE

# MEKLAROPPLYSNINGAR

## 1900 Kommunale avgifter og gebyr

**Eigedomar i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk.**

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing.
Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2026, totalt kr.19 797,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr.10 806,-
Avgift for 2.termin 2026 på kr.8991,-

**Vassmålar:**

| | | |
|---|---|---|
| Vassavgift etter målar: | Ja: ☑ | Nei: ☐ |

**Målarstanden er**:

| | |
|---|---|
| Stipulert | ☐ |
| Avlest | ☑ |

**Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.**

***Frå 1.1.2015 må alle bustadar i Time kommune ha installert vassmålar og tilbakeslagsventil.***

## 2000 Ubetalte krav med legalpant?

**Kommunale avgifter er betalte:**

| | | |
|---|---|---|
| 1. termin | 01.01- 30.06 -2026 | ☑ |
| 2. termin | 01.07- 31.12 -2026 | ☑ |

**Restanse** (inkludert renter og purregebyr)**:**

Ingen restanse.

Kopi av faktura ligg med kun som info om grunnlaget det ble fakturert kommunale avgifter for.

# MEKLAROPPLYSNINGAR

**Kommentar:**

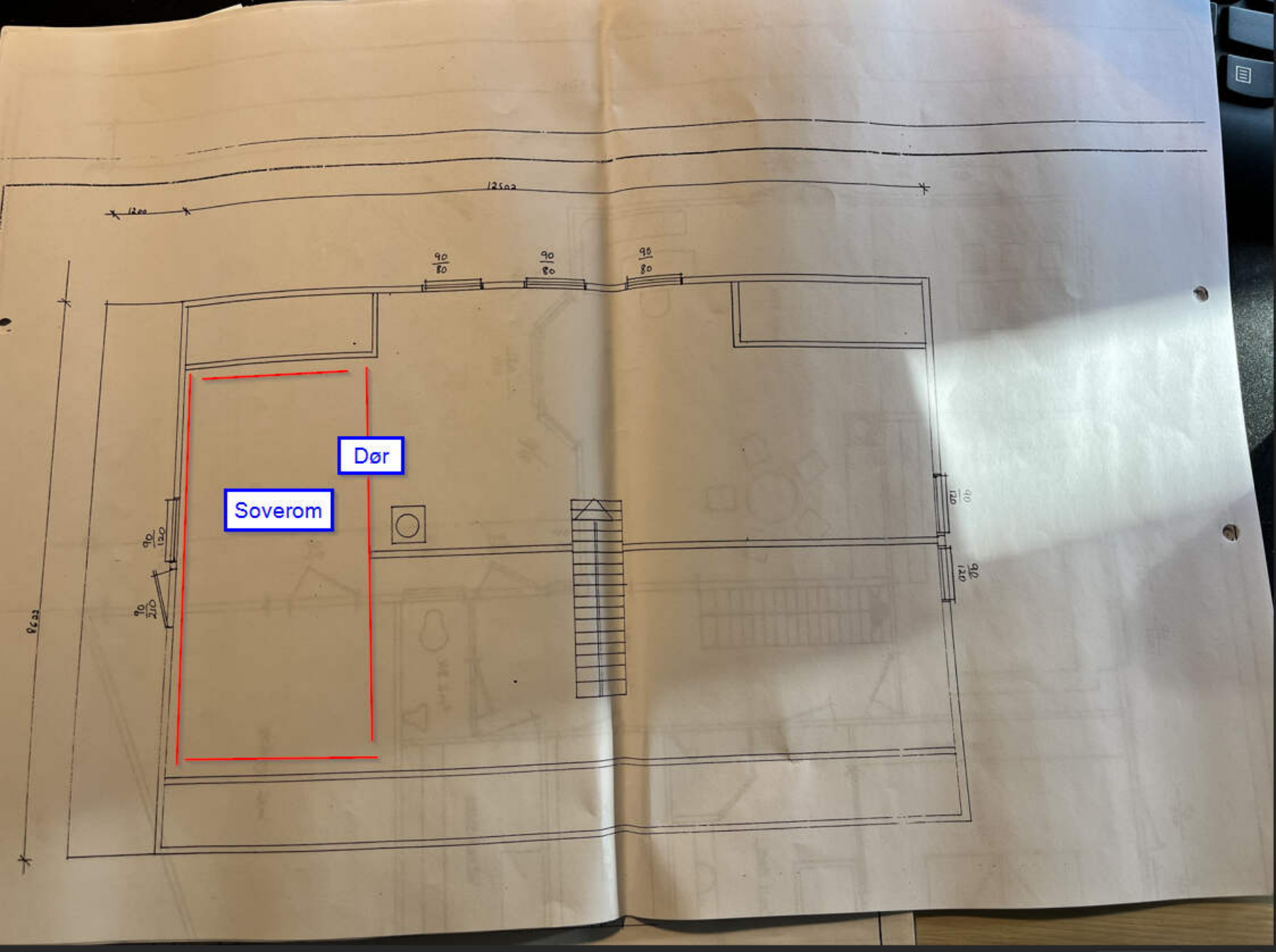
Vi gjer merksam på at nøkkelbrikker til nedgravde renovasjonsanlegg skal overleverast til ny eigar ved overtakelse av bustad.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

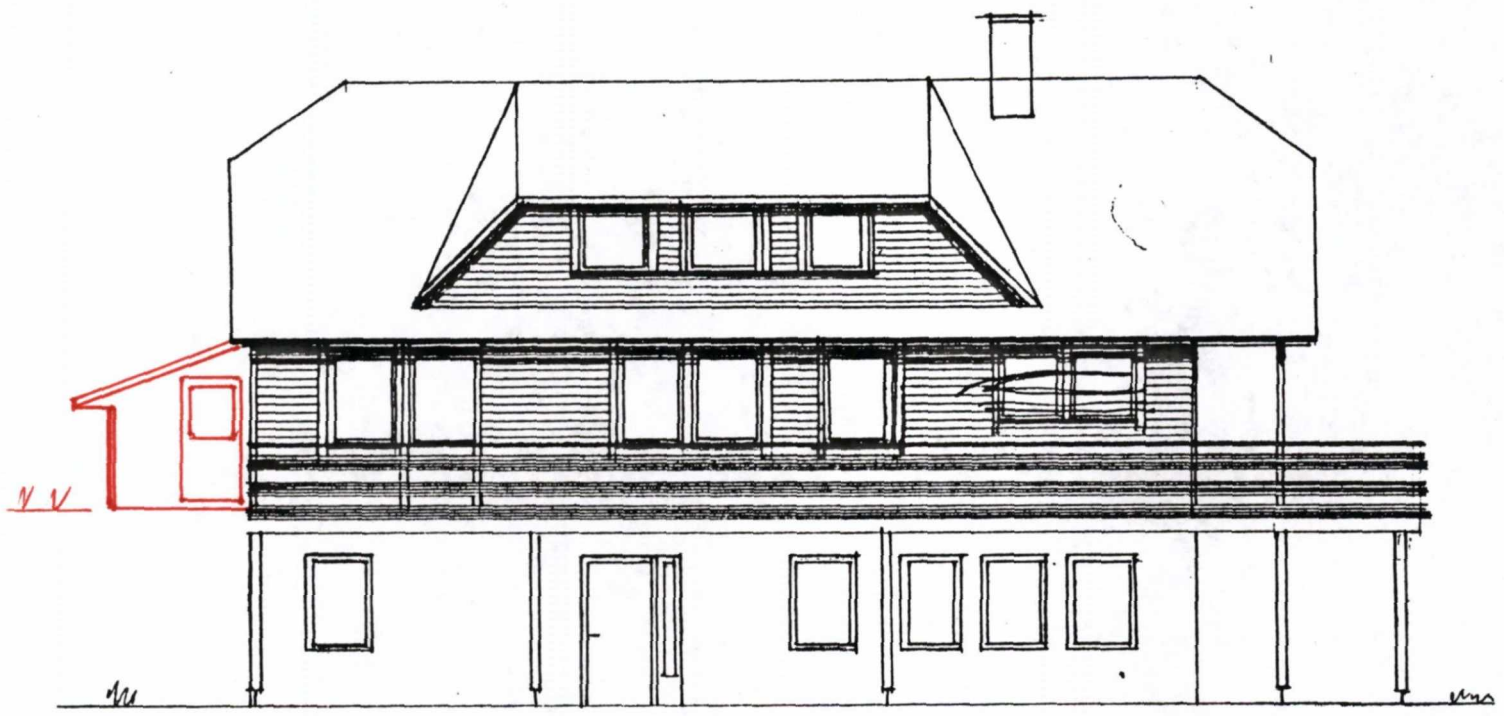
Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknyting til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigedommen.
Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.

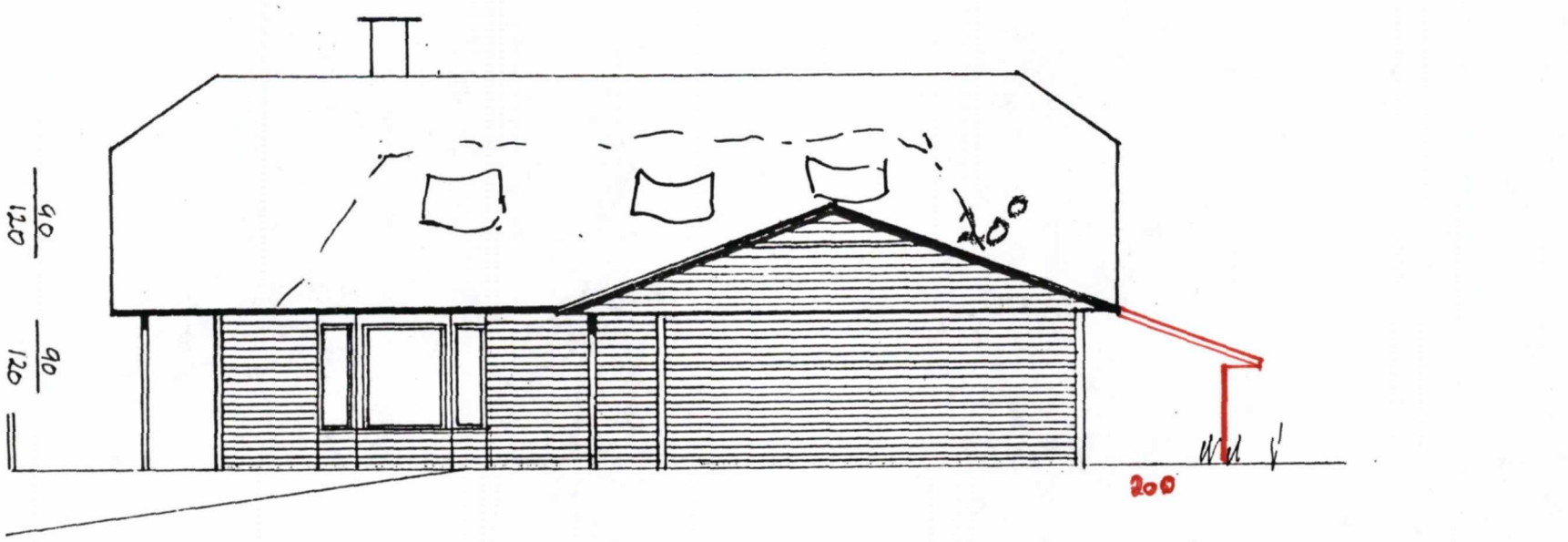
Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

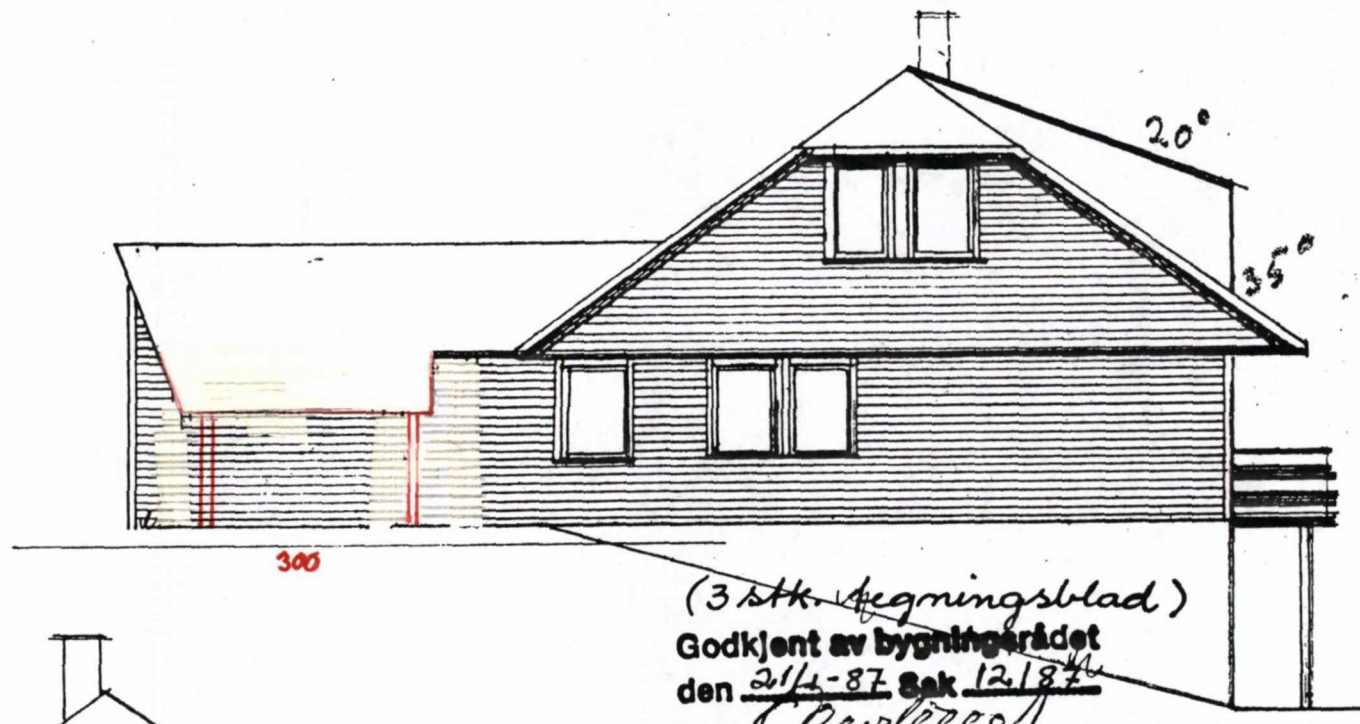
Nettsiden til Time kommune finner du på: time.kommune.no

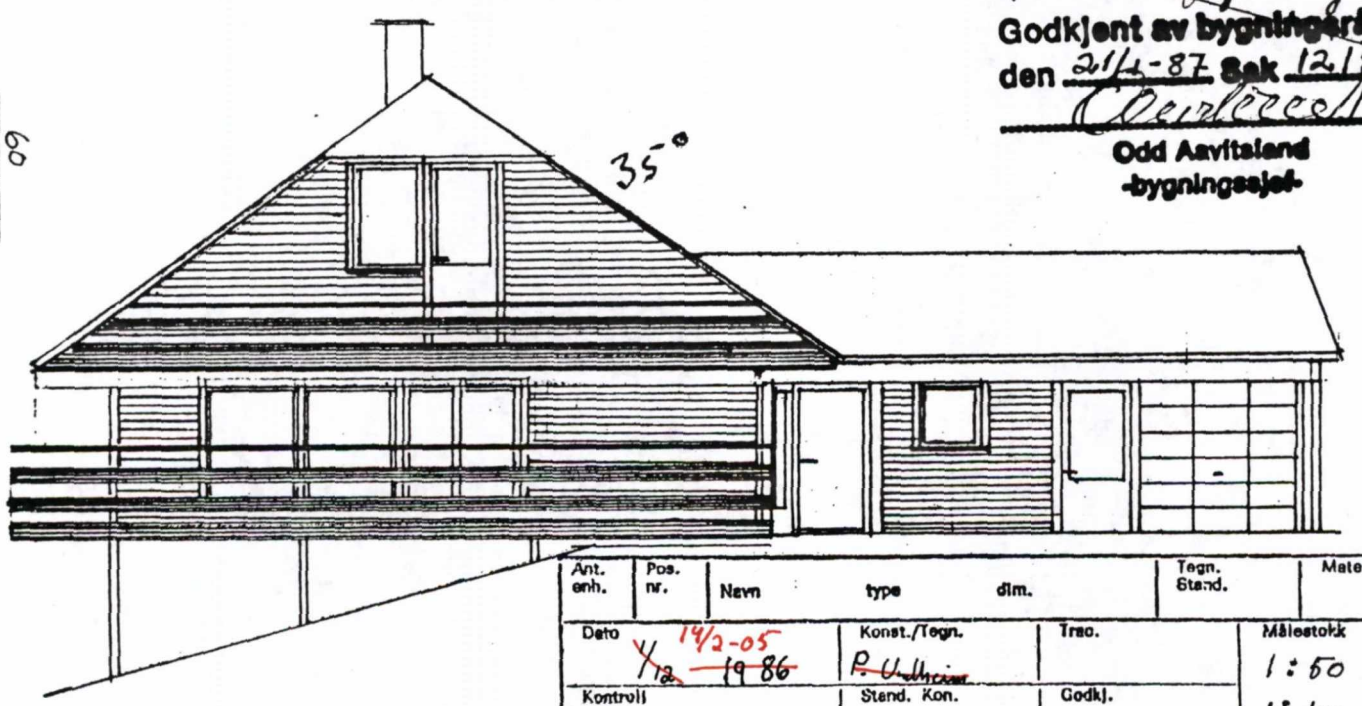

Dør
Soverom

Moltatt 17/2-05






(3 stk. tegningsblad)

Godkjent av bygningsrådet
den 21/4-87 Sak 12187
Odd Aavitsland
-bygningssjef-

04. 12. 86
511 (57/ )

| Ant. enh. | Pos. nr. | Navn type dim. | Tegn. Stand. | Materiale | Anm. |
|---|---|---|---|---|---|
| Dato ~~1/12 1986~~ 14/2-05 | | Konst./Tegn. P. Undheim | Trac. | Målestokk 1:50 1:100 | ~~Nettoareal 128m²~~ ~~Bruttoareal 150m²~~ |
| Kontroll | | Stand. Kon. | Godkj. | | Erst. for / Erst. for |

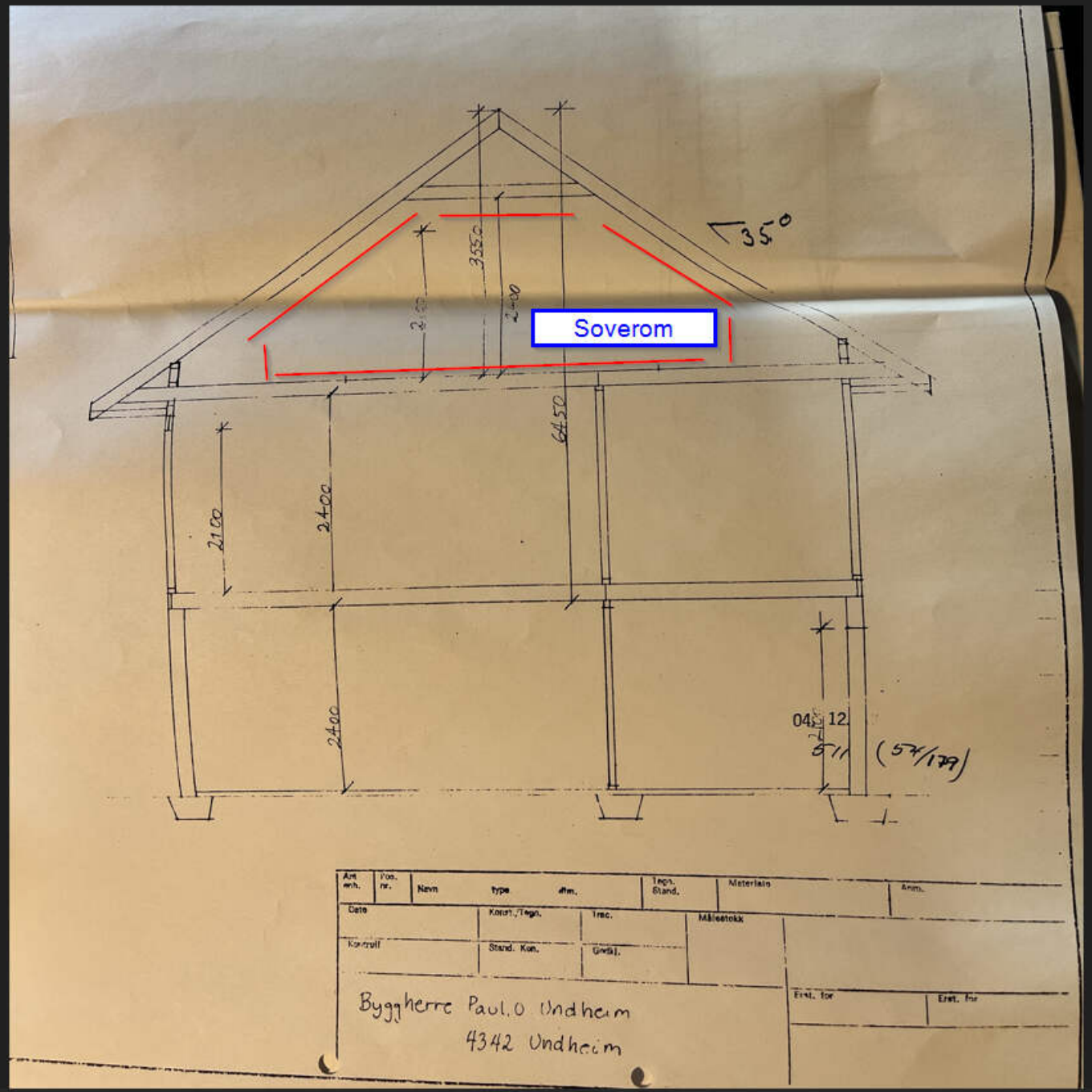
~~Byggherre~~ Paul O. Undheim

~~4342 UNDHEIM~~

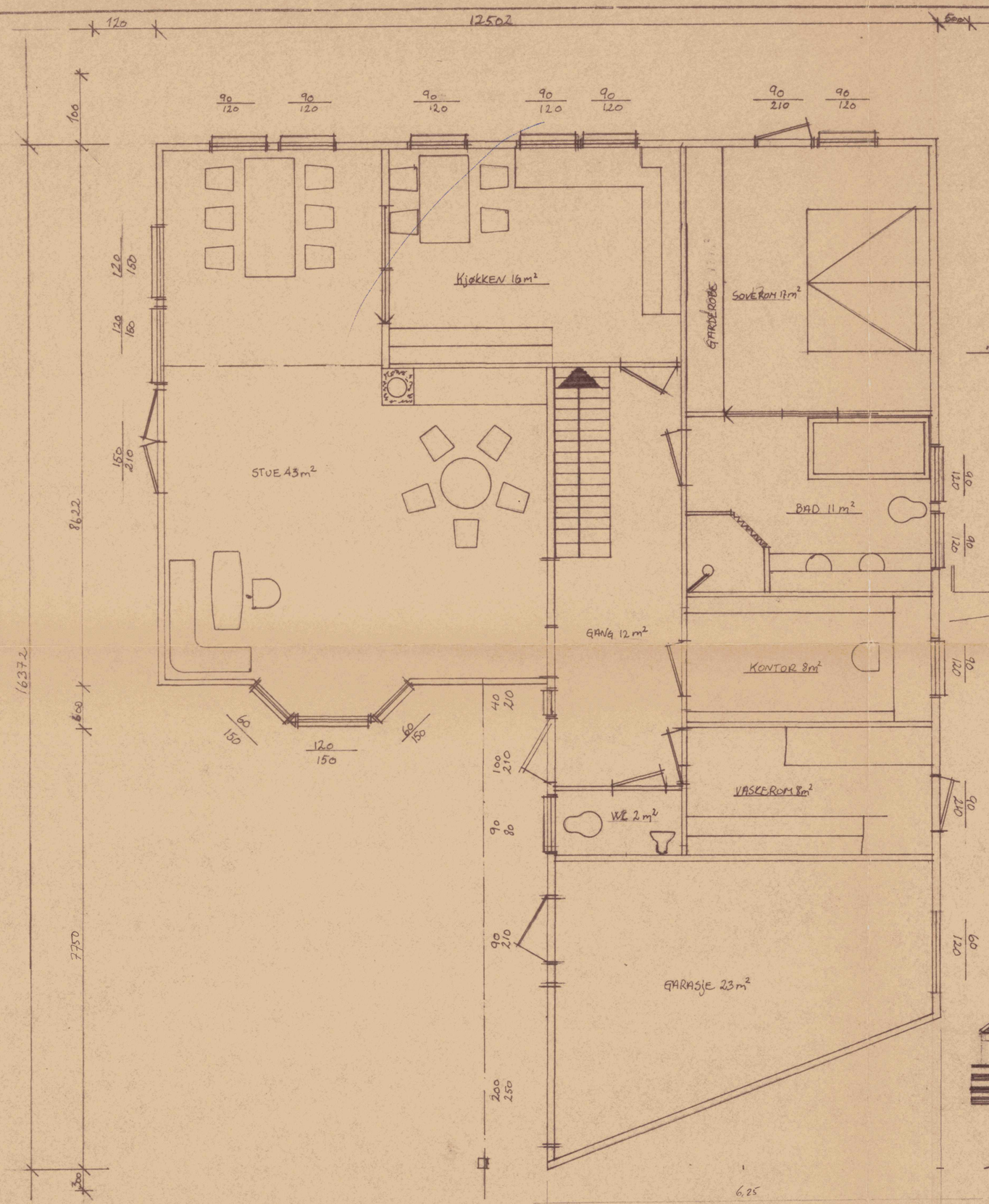
ERLING S. SKJEVRAK
TORKELHOLSVN. 2
4342 UNDHEIM

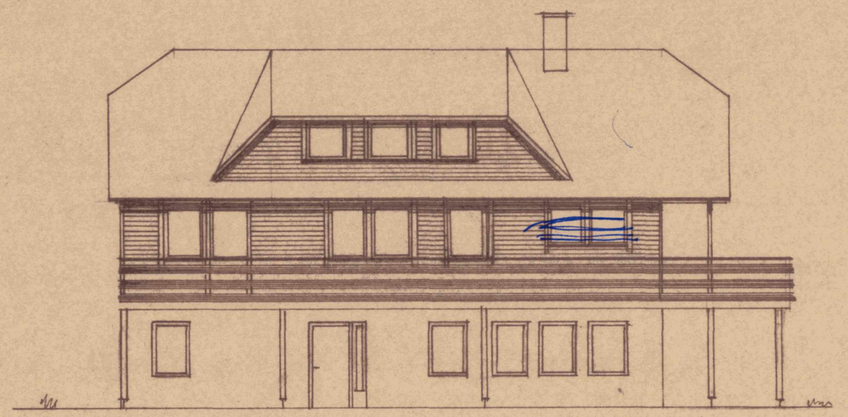
E1

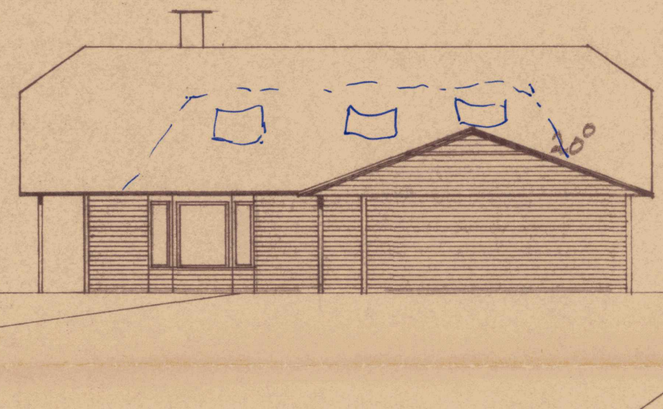
Rediger
Snitt bolig.jpeg
Åpne med

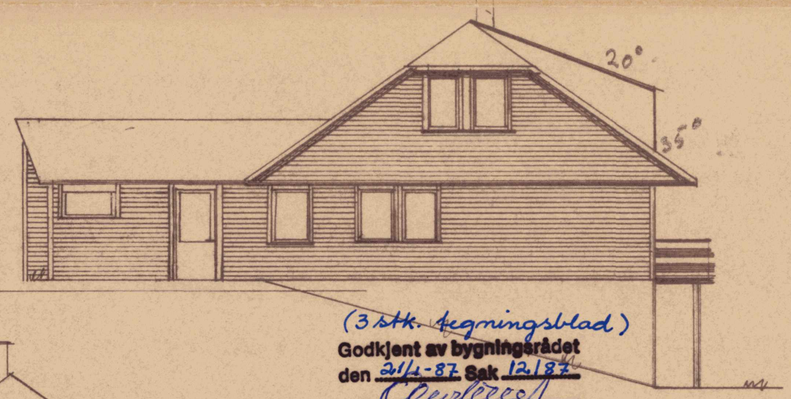


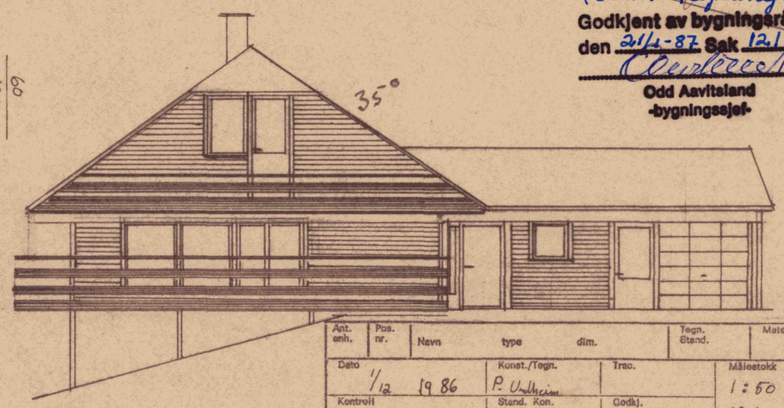

28%






(3 stk. tegningsblad)

Godkjent av bygningsrådet
den 21/1-87 Sak 12/87
Odd Aavitsland
-bygningssjef-

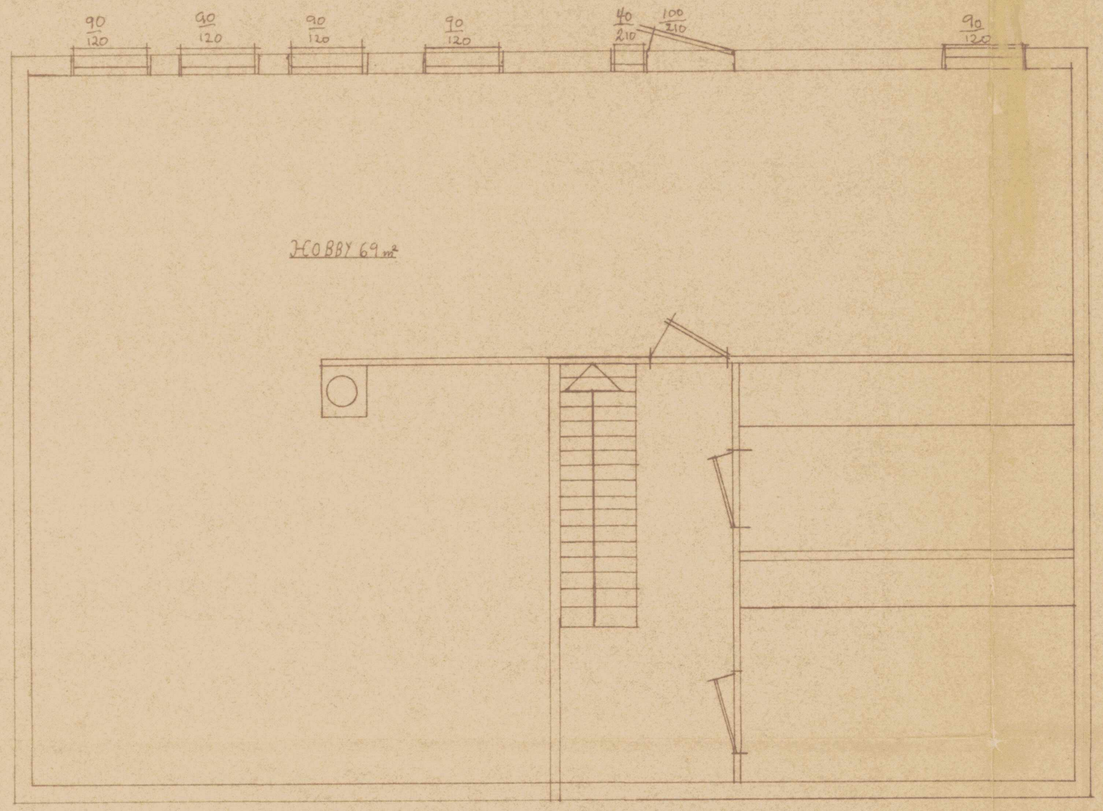
04. 12. 86
511 (37/ /

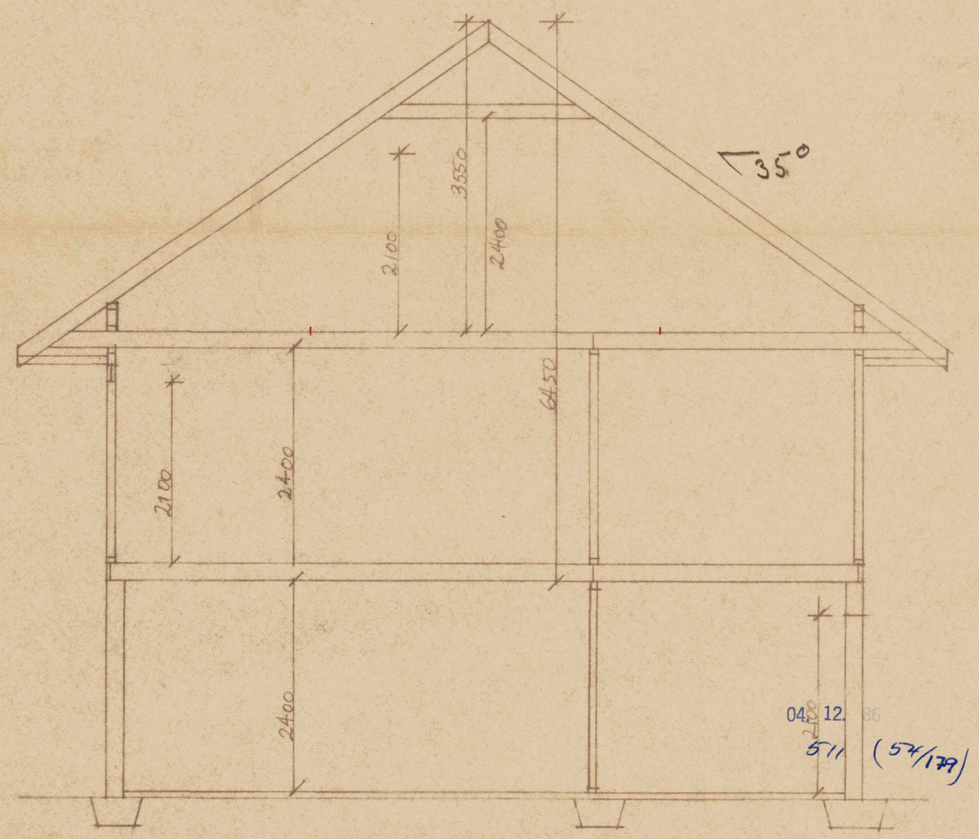
| Ant. enh. | Pos. nr. | Navn type dim. | Tegn. Stand. | Materiale | Anm. |
|---|---|---|---|---|---|
| Dato 1/12 1986 | Konst./Tegn. P. Undheim | Trac. | Målestokk 1:50 1:100 | Nettoareal 128m² Bruttoareal 150m² | |
| Kontroll | Stand. Kon. | Godkj. | | Erst. for | Erst. for |

Byggherre Paul O. Undheim
4342 UNDHEIM

Lagerskjema hos Erling Torgersen og Sønner, Stvgr. Nr. S2 (A 2)

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



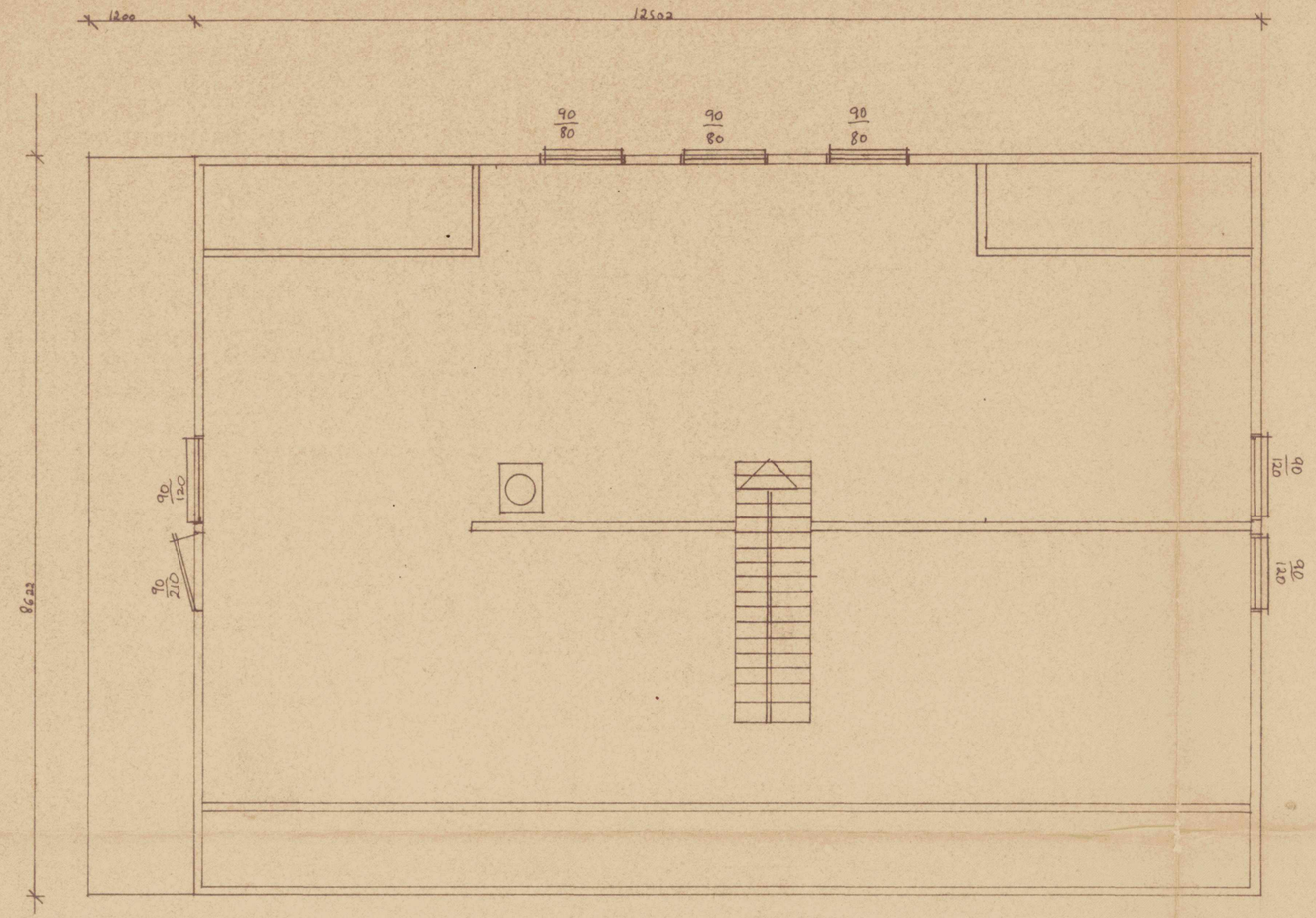

| Ant. enh. | Pos. nr. | Navn type dim. | Tegn. Stand. | Materiale | Anm. |
|---|---|---|---|---|---|
| Dato | | Konstr./Tegn. | Tres. | Målestokk | |
| Kontrollert | | Stand. Kon. | Godkj. | | |

Byggherre Paul. O. Undheim
4342 Undheim

Ersl. for | Ersl. for

Lagerhjemla hos Erling Torgersen og Sønner, Stvgr. Nr. S2 (A 2)

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S




04. 12. 86
511 (54/179)

| Ant. enh. | Pos. nr. | Navn type dim. | Tegn. Stand. | Materiale | Anm. |
|---|---|---|---|---|---|
| Dato | | Konst./Tegn. P. Undheim | Trac. | Målestokk 1:150 | Areal Loft 78 m² |
| Kontroll | | Stand. Kon. | Godkj. | | |
| Byggherre Paul. O Undheim<br>4342 UNDHEIM | | | | Erst. for | Erst. for |

Lagerskjema hos Erling Torgersen og Sønner, Stvgr. Nr. S2 (A 2)

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Time kommune
Byggesak

Erling Solberg Skjevrak
Torkelholsvegen 2
4342 Undheim

| Dykkar ref. | Vår ref. | Journalpostid: | Dato |
|---|---|---|---|
| | 26/3293 - 2 | 26/41735 | 07.09.2026 |

# Tilbakemelding på søknad om bruksendring. Gnr. 46 bnr. 179, Torkelholsvegen 2

Syner til søknad om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på loft i eksisterande bustad på eigedom gnr. 46 bnr. 179, Torkelholsvegen 2 mottatt hjå oss 05.09.2026.

Kommunen finn at loftsetasje er godkjent til rom for varig opphald då bustaden blei oppført, jf. Time bygningsråd sitt vedtak 12/87 datert 21.01.1987.

Det krev normalt ikkje søknad å setta opp nye lettveggar for å dela inn i fleire rom for varig opphald. Sjølv om du ikkje må søka er du likevel ansvarleg for at det å dela inn i nye rom er i samsvar med tekniske krav.

Kva tekniske krav som er relevante å sjekka ut kan du lesa meir om på nettsida til Direktoratet for byggkvalitet her: Bruksendring i eldre boliger - Direktoratet for byggkvalitet
Rommet må ha storleik og utforming tilpassa sin funksjon, det vil seie at soverommet må kunne møblerast med seng, garderobeskap osv.

Når rommet er etablert kan du melda i frå til kommunen på byggesak@time.kommune.no og be om at matrikkeldata (eigedomsregisteret) blir oppdatert. Legg ved oppdatert planteikning som syner ny rominndeling.

Med helsing

Svein Harald Dyngen
avdelingsleder byggesak

Siri Gramstad
byggesaksbehandlar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.*

Vedlegg:

Kopi til:

78

TIME KOMMUNE -
REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØYGARDSHOLEN - ENDRING OG UTVIDING.

Sist revidert: 18.12.80
Kommunestyrevedtak: 05.05.81

I Sams føresegner.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Desse føresegnene kjem i tillegg til bygningslova og gjeldande bygningsvedtekter for Time kommune. Der særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegnene innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtekter for Time kommune.

§ 3. Etter at reguleringsplanen er stadfesta, er det ikkje høve til å oppretta private servituttar som strir mot reguleringsplan og reguleringsføresegner.

§ 4. Verdfull vegetasjon og planting i området må ikkje fjernast utan løyve frå bygningsrådet.

§ 5. Utkjøring frå garasje og gardsrom må utformast slik at det vert trygg avkjøring og god oversikt. Avkjøringar skal i den utstrekning det er mogeleg leggjast til underordna ledd i vegsystemet.

§ 6. Innanfor dei regulerte frisiktlinjene i vegkryss må hekk eller andre samla plantegrupper ikkje vera over 0.5 m. høge. Det same gjeld planting innanfor frisiktlinje ved avkjøringar. Bygningsrådet kan krevja slike plantingar nedskårne eller fjerna. Bygningsrådet kan også krevja einskilde tre fjerna eller nedskårene dersom dei stengjer for frisikt.

Ved utforming av avkjøringar skal Statens Vegstell sine regler for avkjøring til off. veg vera retningsgjevande.

b) Innhegning av tomter kan utførast med hekkplanting ikkje over 0.8 m. høge. Gjerde kan bare førast opp etter godkjenning av bygningsrådet. Forstøtningsmurar kan til vanleg ikkje setjast opp. I einskilde høve kan bygningsrådet etter søknad gje dispensasjon.

II. Føresegner for bustadbygging.

§ 7. Arealet skal nyttast til bustader. Etter nærare avgjerd av bygningsrådet, kan mindre verksemd knytt til bustader tillatast såframt det etter bygningsrådet sitt syn ikkje vil føra med seg ulemper for stroket.

§ 8. Bygningane skal til vanleg førast opp i ei høgd med høve til innreiing av bustadrom på loft innan ramma av kap. 26.21 i Statlege byggebestemmelser.

Der terrenget skrår sterkt, kan det innreiast bustadrom i sokkeletasje. Utanom hovudhusværet kan bygningsrådet, der storleiken av tomta gjev høve til det, godkjenna eit hybelhusvære.

Den einskilde tomta kan utbyggjast med eit samla brutto golvareal på inntil 25% av netto tomteareal. I tillegg kjem garasje.

§ 9. Garasjar skal til vanleg førast opp som tilbygg til huset. Der plassomsyn tilseier det, kan det førast opp dobbelgarasje.

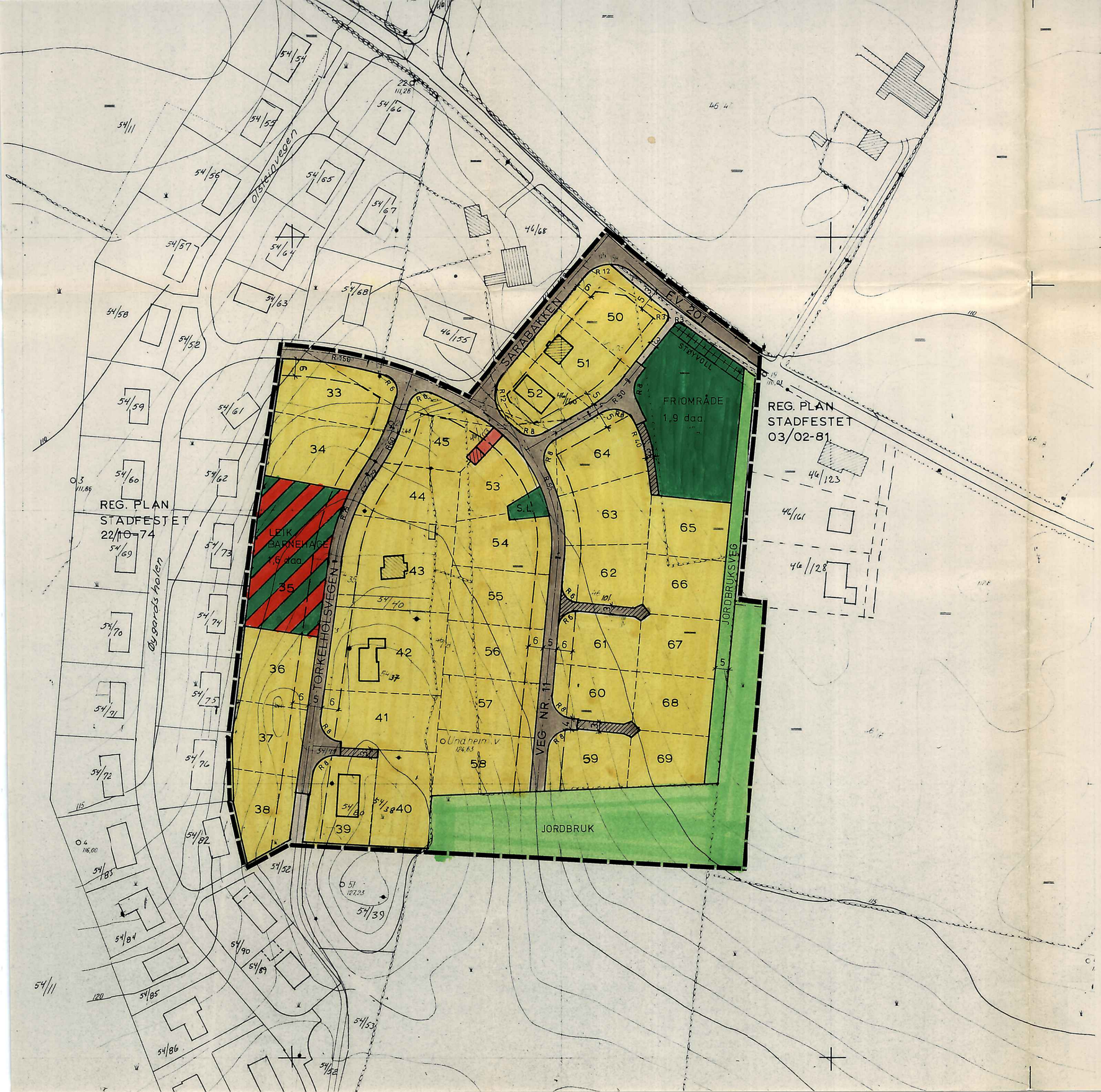
§ 10. På kvar tomt skal det vera oppstillingsplass for 2 bilar. Den eine plassen kan vera overdekka (garasje).

III. Føresegner for andre føremål.

§ 11. I friområdet kan bygningsrådet gje løyve til oppføring av bygning som har tilknytting til utnytting av arealet, som bygning for barnehage, leik m.v.

§ 12. Transformatorkiosk samt telefonkiosk kan førast opp i friområdet eller innanfor byggegrense etter nærare avgjerd av bygningsrådet.

J.nr. 2321/71
Stadfestet den 22.1.1
FYLKESMANNEN I ROGALAND




TIME KOMMUNE TEKNISK ETAT
29. 12. 81

## TEGNFORKLARING

### BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BARNEHAGE/LEKEPLASS
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - PARK TURVEG LEKEPLASS
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
   - TRANSFORMATORKIOSK

### BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- 33 - 69 TOMTENUMMER

daa = dekar 1000 m²

Ekvidistanse 1 m

MÅLESTOKK 1:1000

NORDPIL

10 0 m 50 m

REGULERINGSPLAN ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR | Kartblad

TIME KOMMUNE

# ØYGARDSHOLEN

ENDRING OG UTVIDELSE

J.nr. 237/81 R-69

Stadfestet den 22.12.81 Dato/produsent

FYLKESMANNEN I ROGALAND

| REVISJONER: KURVERADIER OG SANDLEKEPLASS (S.L.) | DATO | SIGN |
|---|---|---|
| | 18.12.80 | E. I. B. |

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN.

| | | |
|---|---|---|
| 1 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET | SAK 163/80 | 08/05-80 |
| UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET | 02/06 | 23/06-80 |
| 2 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET | SAK 424/80 | 30/10-80 |
| EVT NYTT OFFENTLIG ETTERSYN | 07/11 | 01/12-80 |
| 3 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET | SAK 527/80 18/12-80 OG SAK 62/81 | 19/02-81 |
| KOMMUNESTYRETS VEDTAK | | 05/05-81 |
| STADFESTET AV | | |

| PLANEN UTARBEIDET AV | | SAK NR | TEGN NR | SAKSBEH |
|---|---|---|---|---|
| TEKNISK ETAT | 30/10-80 | | | |

78



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende




Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Torkelholsvegen 2, 4342 UNDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**15.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-369850** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**9242589** |
| Gårdsnummer<br>**46** | Bruksnummer<br>**179** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1989** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**320,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**320,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**152,31** |

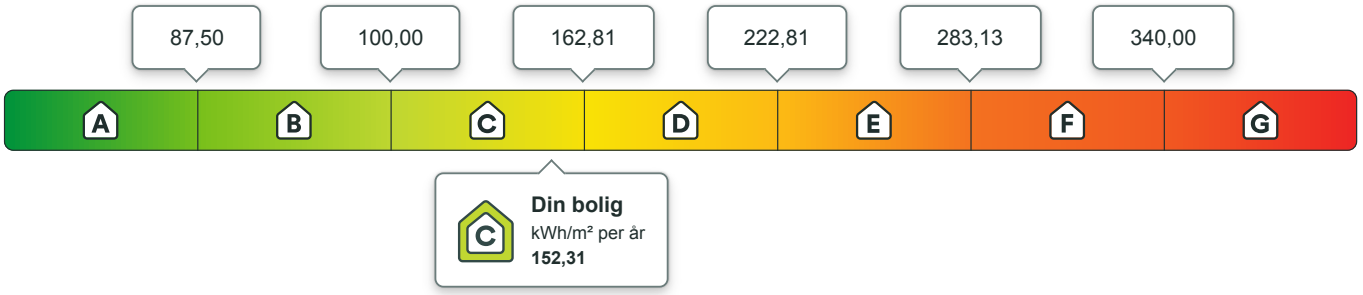
# Torkelholsvegen 2, 4342 UNDHEIM

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **47 627,53** | **140,78** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Torkelholsvegen 2, 4342 UNDHEIM

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Torkelholsvegen 2, 4342 UNDHEIM

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.