STEINVEGEN 15

PRIVATMEGLEREN

Steinvegen 15
4347 LYE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1980
BRA: 245 m^2
BRA-i: 239 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	6	26	3	0

Supertakst
GNR: 23 BNR: 50
Erlend Hegelstad
Jærtakst Tilstand AS
erlend@jaertakst.no
90731283
Steinvegen 15
4347 Lye

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31885

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Råte i vindu på karnapp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at vindu med råte byttes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Boligen har en takvinkel på 27 grader på hovedtak, med snø mengder på tak så kan det oppstå ras. Det er derfor et krav at det monteres snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes rundt bolig.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er manglende tettesjikt i våtsoner.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må legges et godkjent tettesjikt i våtsoner, med en oppbrett på minimum 25mm over ferdiggulv.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
manglende topplist på grunnmursplast.

Anbefalte tiltak

Montere topplist.
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.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Riss i betong over kjellerdør mot carport.
fuger tørket ut.
mangler håndrekke i kjellertrapp
Store åpninger i rekkverk.
Utvendig inngangsparti har seget, det har oppstått gliper mellom bolig og inngangsparti. Dette skyldes dårlig fundamentering ved bygging.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring av riss i betongelement.
Bytte fuger mellom betongelement.
Anbefales å montere håndrekke i trapp og minske avstanden på åpninger i rekkverk for å bedre sikkerheten.
Det anbefales å holde inngangsparti under oppsyn, selv om det er opplyst at det ikke har seget i perioden nåværende eier har bodd der. Ved en fremtidig oppgradering av boligen så bør dette rives å bygges opp på ny.

Støttemur

Oppsummering

Enkelte løse skifer på toppen av muren.
Det er over 50cm ned til terreng, det vil være en anbefaling å montere rekkverk eller lignende.

Anbefalte tiltak

Utbedre løse skifer.
Anbefaling å montere rekkverk eller lignende for god personsikkerhet.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Dette kan være årsak til at det blir målt fukt over akseptert verdi.

Anbefalte tiltak

Ved en fremtidig oppgradering av rom under terreng så anbefales det at disse bygges opp uten bruk av dampsperre.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Råteskader i håndrekke.
Søyler er ikke tilstrekkelig festet i bunn.
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Treverk med råte anbefales byttet.
Feste søyler tilstrekkelig i bunn.

Vinduer og dører

Oppsummering

Eldre vinduer og dører som ikke er byttet i nyere tid har noe slitasje, som gjenspeiler alderen. Det er noe nedbryting i enkelte glasslister.
Skyvedøren har en brest i det ene glasset.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Dette gjelder vinduer som ikke er byttet i nyere tid.

Anbefalte tiltak

Bytte glasslister på enkelte vinduer
Bytte glass i skyvedør.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Skader på musetetting.
Trekledning mangler overflatebehandling under terrasse.

Anbefalte tiltak

Bytte av kledningsbord med råte anbefales.
Legge inn ekstra musetetting, der denne har sluppet grunnet rust.
Overflate behandle kledningsbord under terrasse.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.
noe uryddig isolasjon enkelte plasser.
manglende pakning på luke opp til kaldtloft.

Anbefalte tiltak

Påse at luftingen er tilstrekkelig på kaldtloft.
Legge isolasjon slik den fungere best mulig der den ligger noe uryddig.
Montere pakning på luke til kaldtloft for å hindre kondensering.

Renner og nedløp

Oppsummering

Lekkasjer i enkelte skjøter.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring av lekkasjer i renner. Når tiden for å bytte taktekking kommer så vil det være en anbefaling og bytte nedløp og renner også.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Jevnlige kontroller anbefales av konstruksjonen spesielt ved eventuelle unormale tyngder skulle forkome på yttertaket, for å se om det er bevegelse. Det ble ikke oppdaget noen synlig skjevheter fra utsiden av yttertaket i område.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stedvis noe knirk i gulv.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
Mindre avvik rundt fliser lagt foran vedovn.
Noen gamle renninger på pipe på loft.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.
Lokal utbedring av mindre avvik i fliser.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er fra byggeår, denne har blitt malt opp i 2025 på fronter og benkeplate. Enkelte dører er noe skjeve, det ble forsøkt å skiftet hengsler på dører for å bedre dette. Det ble litt bedre.
Enkelte overflate skraper i benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungere med disse avvikene,

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det er over 10cm mellom inntrinn, dette har blitt fikset ved at det har blitt lagt plexiglass på baksiden av trappen.

Anbefalte tiltak

Montere håndrekke på vegg og minske avstanden mellom spiler for god sikkerhet i trappen.

Avløpsrør

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

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. Tilstandsgraden 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.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten er redusert.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad 1 etasje.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Enkelte småskader i tapet på vegger ved dør, tapet har sluppet litt i det ene hjørnet.

Anbefalte tiltak overflater

Lokal utbedring av småskader.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av badekar.

Oppsummering av sanitærutstyr

En del slitasje på skrog ved hengsler under vask, foliering på på fronter har sluppet litt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lokal utbedring av foliering og slitasje på skrog til innredning.

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Øvrig: Innvendige overflater og dører.

Oppsummering

Skader i parkett i stue
Enkelte dører tar i karm.

Anbefalte tiltak

Parkett i stue anbefales byttet.
Justering av enkelte dører.

Øvrig: Utvendig bod.

Oppsummering

Boden har noe slitasje og småskader.

Anbefalte tiltak

Noe oppgradering må påregnes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Soverom er opprinnelig en bod. Soverommet er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
10.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Rørheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Takstmann har ikke blitt fremvist selgersegenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erlend Hegelstad**
Telefon: **90731283**
Firma: **Jærtakst Tilstand AS**
Epost: **erlend@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Steinvegen 15, 4347 Lye**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**23**	Bruksnr:	**50**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1980** - Iht tidligere tilstandsrapport.
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betongelement. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har valmet form og tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1996	Det bygget en bod i carport og overbygg over inngangsparti, det er innsendt en byggemelding til kommunen på dette arbeidet.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	129	123	6	0	0
U. etasje	116	116	0	0	0
Totalt m²	**245**	**239**	**6**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	123	123	0	Entre/gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.	
U. etasje	116	105	11	Gang, bad, vaskerom, stue, kontor og 3 soverom.	Bod.
Totalt m²	**239**	**228**	**11**		

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.
BRA-e er utvendig bod.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Synlig grunnmursplast, men manglende topplist.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
manglende topplist på grunnmursplast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere topplist.
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.

6.2 Grunnmur og fundament



Bly montert under inngangsdør har sluppet grunnet inngangsparti har seget.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje

Boligen er oppført med en underetasje, denne er konstruert av betongelement. Innvendig er disse hovedsakelig utlektet kledd med plater. Grunnmuren er kontrollert der denne er synlig innvendig og utvendig over terreng.
Det er oppstått et riss i betong over kjellerdør mot carport. Fuger mellom elementer har tørket ut og begynt å sprekke opp.
Det er manglende håndrekke og store åpninger i rekkverk til kjellertrapp.
Det har blitt tilbygget et utvendig inngangsparti til bolig. Her har fundamenteringen vert dårlig. Dette har medført at det seget, dette vises igjen ved skjevheter på gulv og gliper mellom grunnmur på bolig og inngangspartiet, bly under inngangsdør har sluppet. Det er ikke mulig å åpne vindu som er montert i vegg. Dette ble nevnt i tidligere tilstandsrapport også. Det har ikke seget noe mer på de årene nåværende eier har bod i boligen. Selv om det ikke har forandret seg siden nåværende eier kjøpte bolig, så bør det fortsatt holdes under oppsyn.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn



Inngangsparti har seget, det heller utover, vinduer som er montert i det er det ikke mulig å åpne.



Inngangsparti har seget, oppstått gliper mellom inngangsparti og bolig.



Fugemasse i fuger mellom elementene har tørket ut og begynt å sprekke opp.



Små riss ut fra hjørner i utsparing til kjellerdør.

Type grunnmur i kjeller	Annet

Betong element.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Riss i betong over kjellerdør mot carport.
fuger tørket ut.
mangler håndrekke i kjellertrapp
Store åpninger i rekkverk.
Utvendig inngangsparti har seget, det har oppstått gliper mellom bolig og inngangsparti. Dette skyldes dårlig fundamentering ved bygging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring av riss i betongelement.
Bytte fuger mellom betongelement.
Anbefales å montere håndrekke i trapp og minske avstanden på åpninger i rekkverk for å bedre sikkerheten.
Det anbefales å holde inngangsparti under oppsyn, selv om det er opplyst at det ikke har seget i perioden nåværende eier har bodd der. Ved en fremtidig oppgradering av boligen så bør dette rives å bygges opp på ny.

6.3 Støttemur



Det er over 50cm høyde, ned til terreng. Men terreng under er av jord og grass, med ca 1m ut til asfalt
Noen løse skifer.

Beskrivelse

Etablert en forstøtningsmur mot sykkel og gangsti, denne er bygget i betong og skiferstein. Enkelte løse skifer på toppen. Det er over 50cm ned til terreng på deler av støttemur, det er også store åpninger mellom busker som er plantet. Når det er hardt underlag slik som asfalt, betong eller liknende, så må alle høyder over 50cm sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Her er det ca 1m til asfalten begynner og rett foran støttemur er jord og grass som er underlaget.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Enkelte løse skifer på toppen av muren.
Det er over 50cm ned til terreng, det vil være en anbefaling å montere rekkverk eller lignende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre løse skifer.
Anbefaling å montere rekkverk eller lignende for god personsikkerhet.

6.4 Rom under terreng



Hulltaking utført i nedre del av påforet yttervegg. Målingen viser ca 16%, dette er over aksepterte verdier. Det registreres at det er brukt dampsperre i vegger under terreng.

Type rom under terreng	Innredet

Rom under terreng er innredet for varig opphold. Det er lagt varme i gulv på stue, gang, bad og 2 soverom. Rommene er ventilert med ventiler i vegg. Det er tatt hull i påforet vegg i stue. Det er ved hulltaking registrert fuktverdi på ca 16%, dette er noe over akseptert verdi på 15%. Men under faregrense for utviklinga av fuktskader. Det er registrert at det er brukt dampsperre i påforede vegger under terreng, dette kan forårsake magasinering av fukt inne i påforet vegg, og kan være årsaken til at det blir målt 16%. Det er ikke oppdaget skade inne i vegg.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Noen rom har blitt gjort om til soverom i senere tid.
Et soverom er fikset opp etter en vann inntrenging gjennom vindu på rommet.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Dette kan være årsak til at det blir målt fukt over akseptert verdi.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en fremtidig oppgradering av rom under terreng så anbefales det at disse bygges opp uten bruk av dampsperre.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Råte i håndrekke.

Type	Terrasse

Det er etablert en terrasse med utgang fra stue i 1 etasje, Denne er bygget i tre med søyler ned i front, rekkverk med stående spiler og håndrekke. Rekkverk er målt til ca 90cm som tilfredsstiller krav på byggetidspunktet, men er lavere en dagnes krav på 100cm. Terrassebord har noe tørkesprekker. Søyler som holder terrasse er ikke tilstrekkelig festet i bunn. Det er registrert noe råte i en skjøt på håndrekke. På undersiden av terrasse er det noe grønske, dette fjernes enkelt med normalt vedlikehold.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassse på bakkenivå ble utbedret i 2020, det ble gravet ut, tilført singel og ny terrasse ble etablert.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Råteskader i håndrekke.
Søyler er ikke tilstrekkelig festet i bunn.
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Treverk med råte anbefales byttet.
Feste søyler tilstrekkelig i bunn.

6.6 Vinduer og dører



Brest i glass til skyvedør.

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Ytterdør med sidefelt i glass.

Heve skyvdør på stue. Alu.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindu byttet i 2005 2 stk 1 etasje.
Vindu byttet i 2023 1 stk under etasje.
vindu byttet i 2024 vaskerom og kontor underetasje.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Eldre vinduer og dører som ikke er byttet i nyere tid har noe slitasje, som gjenspeiler alderen. Det er noe nedbryting i enkelte glasslister.
Skyvedøren har en brest i det ene glasset.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Dette gjelder vinduer som ikke er byttet i nyere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte glasslister på enkelte vinduer
Bytte glass i skyvedør.

6.7 Vinduer og dører



Det er registrert råte i vindu på karnapp.

Beskrivelse

Råte i karnapp vindu

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Råte i vindu på karnapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at vindu med råte byttes.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.8 Yttervegger



Spredt råte i kledning.



Museband har rustet og blitt skadet, redusert funksjon grunnet dette.



Mangler overflatebehandling på kledningsbord under terrasse.

Type fasade	Liggende kledning

Fasader med liggende kledning. Fasade mot sykkelsti er byttet i 2015. No avflassing på enkelte vannbord til vindu. Den glatte siden på vannbord. Det er registret bruk av museband, denne er skadet pga rust. museband har derfor redusert funksjon enkelte plasser. Lufting i nedre del av kledning. Det har blitt sjekket etter råte i kledning, med tilfeldige stikkinger ved bruk av kniv. Kontrollen er tatt fra bakkenivå. Det er oppdaget spredt råte på den ene fasaden. Kledning på inngangsparti er skjev grunnet det har seget.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Kledning byttet på fasade mot sykkelsti i 2015.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Skader på musetetting.
Trekledning mangler overflatebehandling under terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av kledningsbord med råte anbefales.
Legge inn ekstra musetetting, der denne har sluppet grunnet rust.
Overflate behandle kledningsbord under terrasse.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Noe rotete isolasjon.



Gamle fuktmerker.



Manglende pakning på loftsluke, Det er en fare for at det kan oppstå kondens skader.

Type loft	Kaldtloft

Loft er et kaldtloft. Adkomst via takluke med stige, det er manglende pakning på takluke, det kan oppstå kondensering under kulde perioder. Gamle vannmerker i huntonitplate på gulv, noe stammer fra gammel lekkasje/kondensering fra der avkast på ventilasjon går igjennom yttertak. Isolasjon er noe rotete enklete plasser. Rommet er luftet med luftespalter ut i takkasse/utstikk, luftingen er noe redusert grunnet isolasjon er lagt helt ut enkelte plasser. Gamle renninger på teglsteinspipe

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.
noe uryddig isolasjon enkelte plasser.
manglende pakning på luke opp til kaldtloft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse at luftingen er tilstrekkelig på kaldtloft.
Legge isolasjon slik den fungere best mulig der den ligger noe uryddig.
Montere pakning på luke til kaldtloft for å hindre kondensering.



Gamle renninger på tegelsteinspipe, ikke noen målbare fuktverdier. Gammelt bie bol i toppen av pipe.

6.10 Renner og nedløp



Drypplekkasje fra renner.

Type	Plast
Renner og nedløp i plast, disse er fra byggeår. Det er noen lekkasjer i skjøter.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
Lekkasjer i enkelte skjøter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lokal utbedring av lekkasjer i renner. Når tiden for å bytte taktekking kommer så vil det være en anbefaling og bytte nedløp og renner også.	

6.11 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Valmet tak
Boligen har valmet tak, som er bygget med w-takstoler, Undertak av sutaksplater og taktekking av betongstein. Det er kommentert i tidligere tilstandsrapport at det er noe svei i et sperr mot carport. Det har ikke blitt bemerket noe forandring i dette siden det ble kommentert ved sist salg.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Det er skåret ut i hanebjelke for at gradsperre skulle kunne bli montert ved bygging.

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Jevnlige kontroller anbefales av konstruksjonen spesielt ved eventuelle unormale tyngder skulle forkome på yttertaket, for å se om det er bevegelse. Det ble ikke oppdaget noen synlig skjevheter fra utsiden av yttertaket i område.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Taktekking



Spredt mose på taktekking.

Type tekking	Betongstein

Taktekking av betongstein fra byggeår.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Takhatt ble byttet i 2008, iht fremvist faktura for arbeidet.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Utstyr på tak



Manglende snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes rundt bolig.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Boligen har en takvinkel på 27 grader på hovedtak, med snø mengder på tak så kan det oppstå ras. Det er derfor et krav at det monteres snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes rundt bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader **50 000 - 150 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Boligen har støpt gulv på grunn og trebjelkelag mellom etasjer.
Høyder blir målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom i hver etasje.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Stedvis noe knirk i gulv.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Ildsted/Skorstein



Teglsteins pipe, noe slitasje på utvendig pipe kan ikke utelukkes.



Manglende fug mellom fliser foran peis.

Type pipe	Tegl

Pipen er av teglstein. Den er synlig fra 4 sider i hver etasje. Noen gamle renninger registrert på pipe på loft.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn

Det er montert en peis i stue 1 etasje og en vedovn i stue underetasje. Disse er fra byggeår. Rundt peis på gulv i 1 etasje er det lagt fliser, disse har noe slitasje i fuger slik som manglende fugemasse. Enkelte virket å ha noe bevegelse.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
Mindre avvik rundt fliser lagt foran vedovn.
Noen gamle renninger på pipe på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.
Lokal utbedring av mindre avvik i fliser.

6.16 Kjøkken



Skapdører har noe skjevhet.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er fra byggeår, denne har blitt malt opp i 2025 på fronter og benkeplate. Enkelte dører er noe skjeve, det ble forsøkt å skiftet hengsler på dører for å bedre dette. Det ble litt bedre.
Enkelte overflate skraper i benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungere med disse avvikene,

Avtrekk



Det er noen overflateskraper i benkeplaten.



Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat, innredningen er malt opp i 2025.

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator med avkast ut via villavent.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Ventilator fungere som tiltenkt.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Soverom er opprinnelig en bod. Soverommet er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp



Avstanden mellom spiler er større en 10cm.



Manglende håndrekke på vegg. Høyden mellom trinn er over 10cm, men det er montert plexiglass på baksiden av trappen.

Beskrivelse	
Tett trapp fra byggeår, med malte vanger og spilerekkverk. Inntrinn og repo med belegg.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det mangler håndløper på veggen.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det er over 10cm mellom inntrinn, dette har blitt fikset ved at det har blitt lagt plexiglass på baksiden av trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere håndrekke på vegg og minske avstanden mellom spiler for god sikkerhet i trappen.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Boligen har vannrør av kobber, disse er besiktiget der de er synlige uten på vegger. Stoppekran for vann er plassert på vegg i vaskerom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Byttet utekran i carport. 2024
Montert tilbakeslags sikring på vannledninger. 2024

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer

Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår. Skap er plassert i gang. Enkelte elektriske arbeid har blitt utført i nyere tid, dette har nåværende eier fremvist samsvarserklæring for.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Byttet hovedsikringen og lagt opp noen ekstra kurser ved elektrisk arbeid i boligen i 2014. Det er fremvist samsvarserklæring på dette.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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. Tilstandsgraden 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.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Montert luft til luft varmepumpe i 2021.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1979	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon



Manglende tilluftsspalter i innvendigedører.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Boligen naturlig ventilering kombinert med mekanisk avtrekksvifte.
Tilluften blir ivaretatt via lukkevindu med spalteventil og ventiler på vegg. Det er ikke tilluftsspalter i dører, dette medfører dårligere sirkulasjon på ventileringen.

Avtrekksvifte fra vilavent, styrt fra ventilator på kjøkken, motor er plassert på kaldtloft. Service og rens av kanaler i 2025.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ny ventilator og viftemotor til villavent montert i 2007.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten er redusert.



Maling har sluppet litt i foringer, grunnet kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.25 Våtrom: Bad 1 etasje.



Bad med belegg på gulv og malt våtromstapet på vegg. Innredning med servant, toalett og badekar.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromstapet/belegg på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater har blitt fornyet med maling.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Plastsluk fra byggeår, synlig klemring. Belegg er tettesjikt. Anbefalt at sluk blir rengjort.

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Enkelte småskader i tapet på vegger ved dør, tapet har sluppet litt i det ene hjørnet.

Anbefalte tiltak overflater

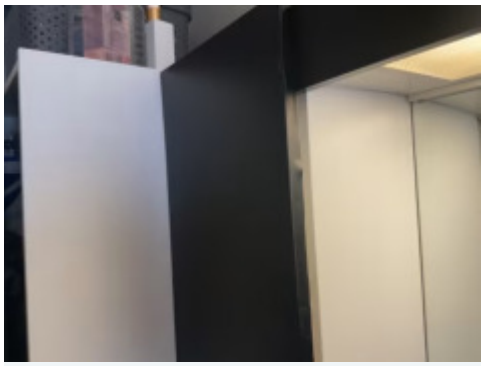
Lokal utbedring av småskader.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom, målingen er utført i våtsonen. Målingen viser 9.9%, dette er en godkjent verdi.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Innredning har blitt foliert, denne har sluppet litt på skapdører.



Våtromstapet har begynt å slippe litt i skjøter.

Type sluk	Plast
Plastsluk fra byggeår, synlig klemring. Belegg er tettesjikt.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og sluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales fortsatt bruk av badekar.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med servant, toalett og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
En del slitasje på skrog ved hengsler under vask, foliering på på fronter har sluppet litt.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Lokal utbedring av foliering og slitasje på skrog til innredning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via villavent.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Bad underetasje.



Bad med belegg på gulv og tapet på vegg. Innredning med servant, klosset og dusjkabinett.



Plastsluk fra byggeår, synlig klemring, gulvbelegg er tettesjikt.

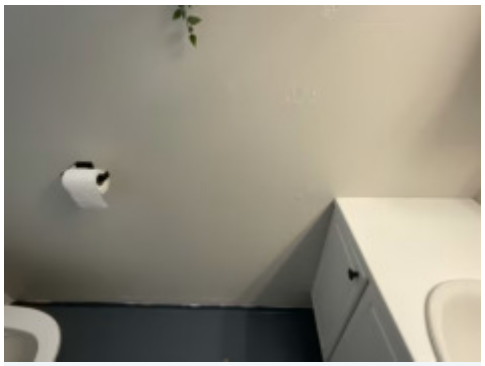
Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromstapet/belegg på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Noen småskader i tapet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk fra byggeår, synlig klemring, gulvbelegg er tettesjikt.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei



Enkelte småskader i tapet, har blitt overmalt.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom, målingen er utført i våtsonen. Målingen viser 8.8%, dette er en godkjent verdi.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med servant, klosset og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk via villavent.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.



Vaskerom med malte overflater på gulv og vegger. Servant og opplegg for vaskemaskin.



Plastsluk fra byggeår, synlig klemring. Rustne skruer. Manglende tettesjikt på gulv.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom, målingen er utført i våtsonen. Målingen viser 9.0%, dette er en godkjent verdi.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malte overflater vegg og gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater har blitt fornyet med maling.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Våtrommet har en sluk fra byggeår. Det er synlig klemring, men ingen tettesjikt. Gulv er malt. For å tilfredstille krav til våtrom så må legges et godkjent tettesjikt i våtsoner, med en oppbrett på minimum 25mm over ferdiggulv.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**
Det er manglende tettesjikt i våtsoner.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det må legges et godkjent tettesjikt i våtsoner, med en oppbrett på minimum 25mm over ferdiggulv.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**50 000 - 150 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via villavent.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Øvrig: Innvendige overflater og dører.



Skader i parkett.



Enkelte dører tar i karm.

Beskrivelse

Parkett, laminat, belegg og malte gulvbord på gulv.
Panel, panelplater og tapet på vegg.
Panel og takplater i himling.
Dører med og uten profil.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Skader i parkett i stue
Enkelte dører tar i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Parkett i stue anbefales byttet.
Justering av enkelte dører.

6.29 Øvrig: Utvendig bod.

Beskrivelse

Det er etablert en bod i carport.
Denne har en enkel oppbygning med sponplater på gulv,
Enkelt bindingsverk, som utvendig er kledd med liggende panel.
Panelt himling.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Boden har noe slitasje og småskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe oppgradering må påregnes.

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren (WM)

Oppdragsnr.
310240067

Selger 1 navn
Anders Rørheim

Gateadresse
Steinvegen 15

Poststed	Postnr
Lye	4347

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6308599

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310240067

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Sjekket montering av utekran i carport og montert tilbakeslagssikring.

Arbeid utført av: Sig Halvorsen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: har vært lekkasje i et vindu, utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Skiftet hovedsikring og lagt opp ny kurs + diverse utbedringer etter el kontroll. Byttet noen brytere og stikk osv.

Arbeid utført av: Time Elektro

Filer

2NELFO Sluttkontroll R1.pdf

1NELFO Samsvarserklæring1.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: EL Kontroll i 2014

Filer

EL_Kontroll.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skiftet noe kledning

Document reference: 310240067

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet kledning og byttet dører og vinduer.
Arbeid utført av	Byggelaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rom i kjeller tatt i bruk

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310240067

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310240067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

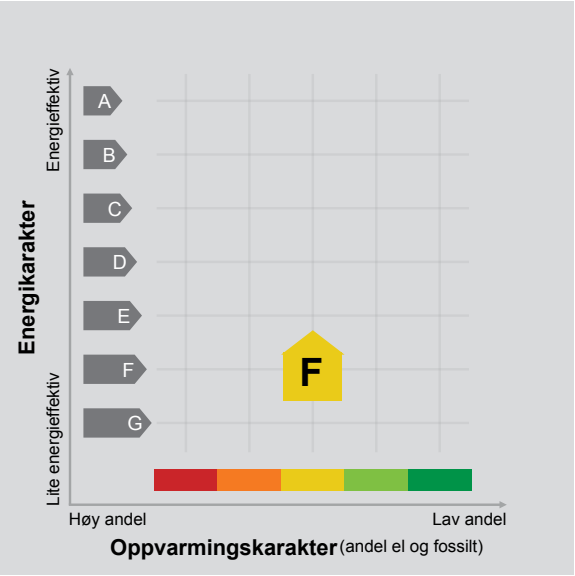
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Rørheim	b050dad3c87684a0e6e4 accf5e6bc840c648491e	09.06.2025 22:03:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310240067

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

ENERGIATTEST

Adresse	Steinvegen 15
Postnummer	4347
Sted	LYE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171793149
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132623
Dato	09.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	239
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Time kommune

KARTUTSNITT

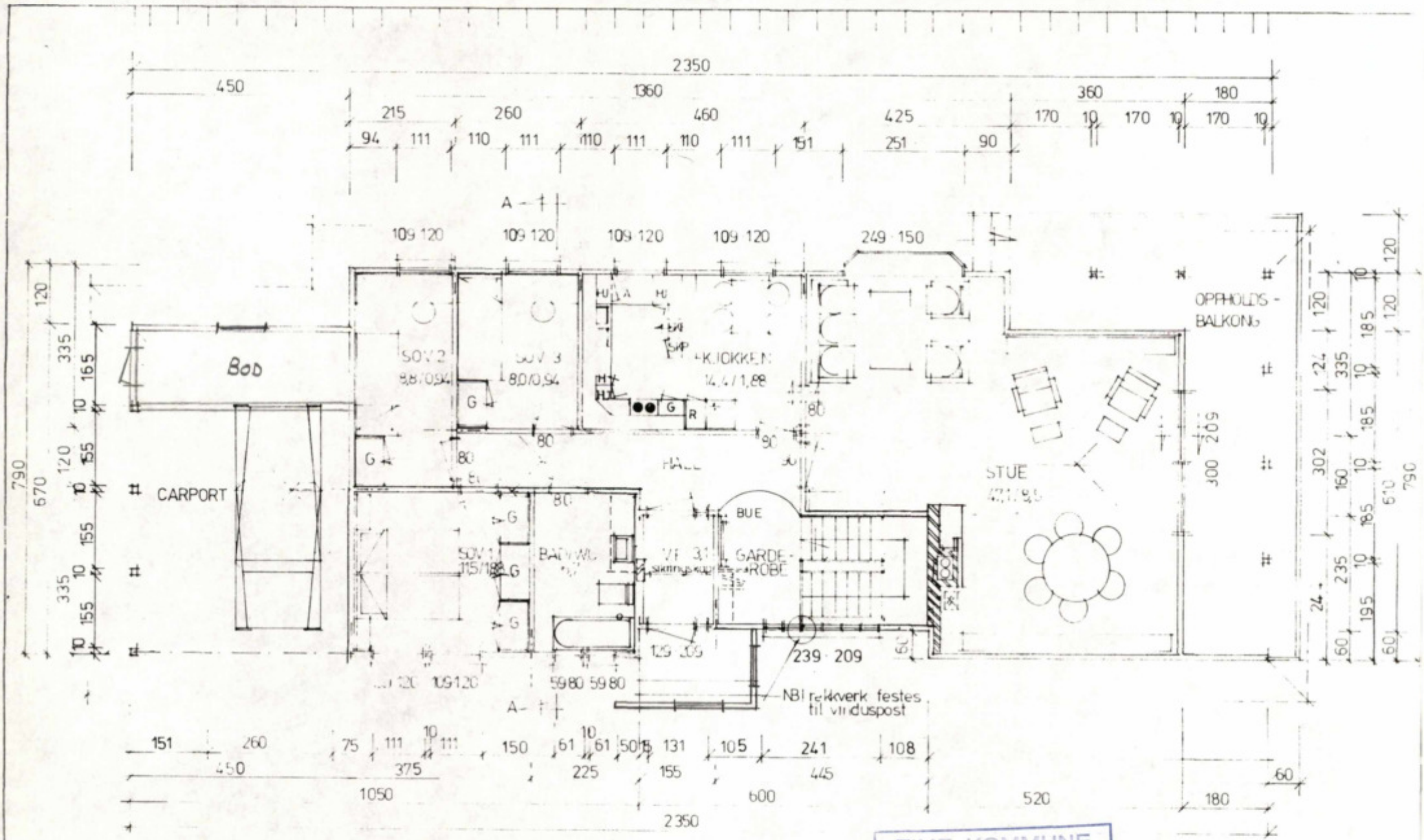
Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 50	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinvegen 15 4347 LYE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

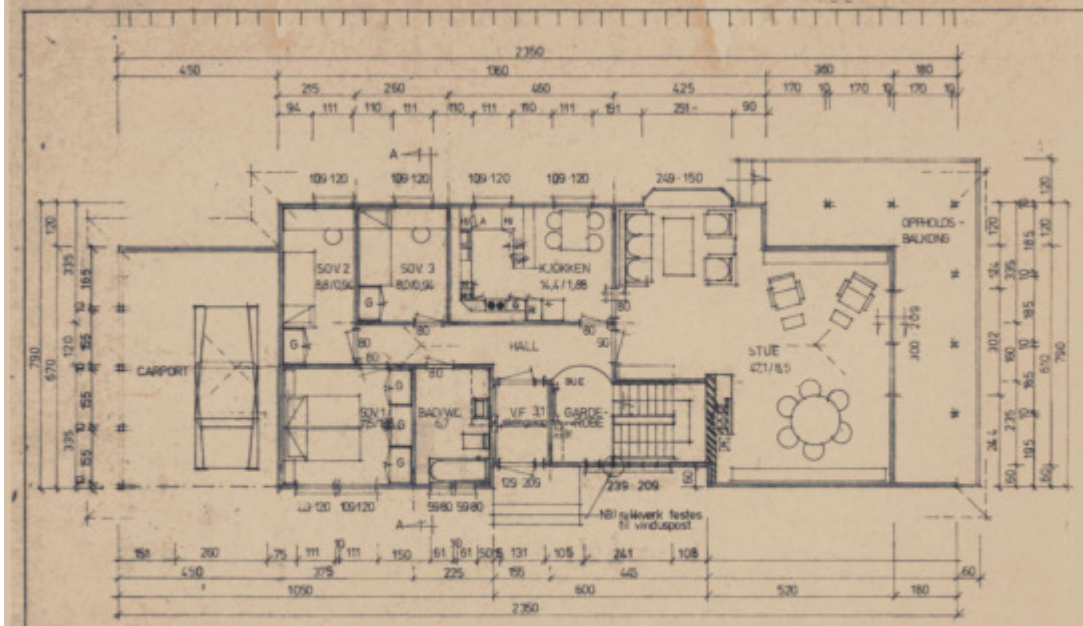


Tegnforklaring

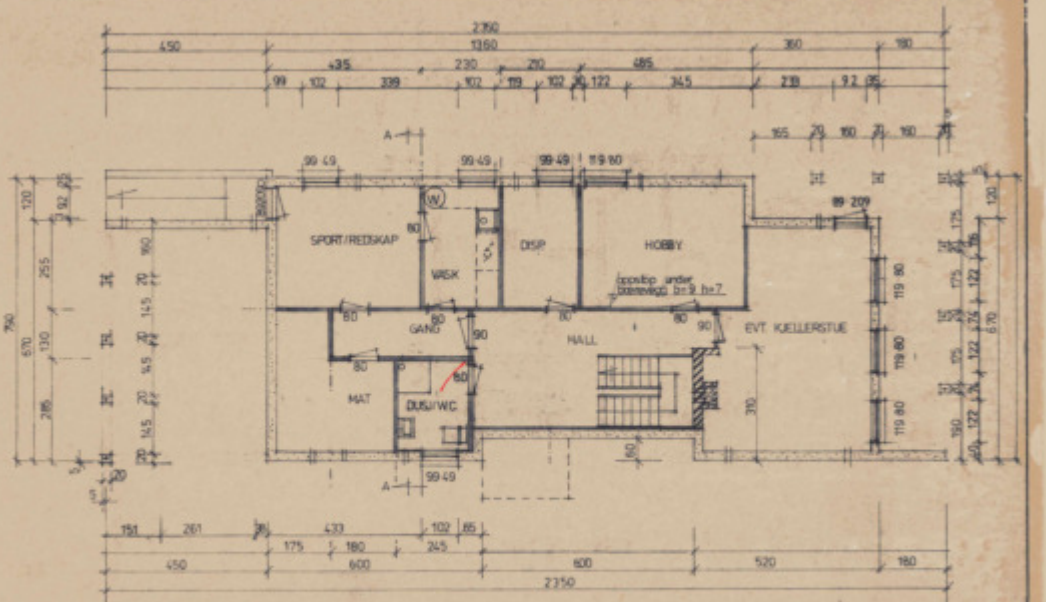
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Flaggstang
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Traktorveg
- Sti
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Veg
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Elv
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Bebygd område
- Skog
- Annet



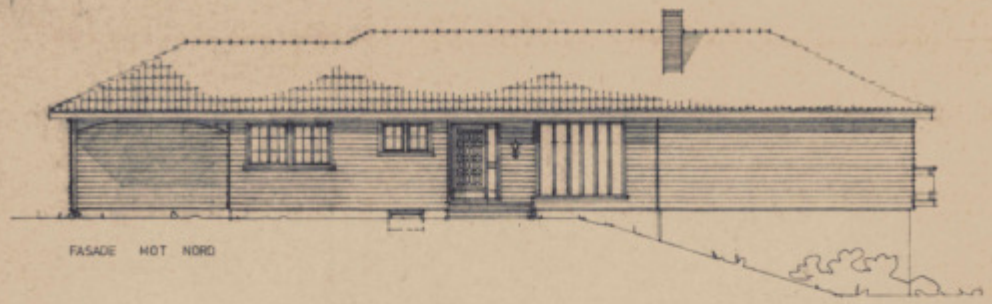
TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
30 APR. 1993
Arkiv 511 (23/50)



PLAN 1 ETASJE



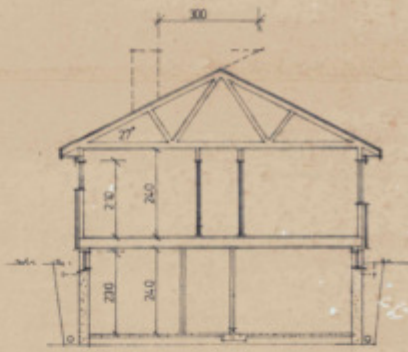
PLAN UNDERETASJE



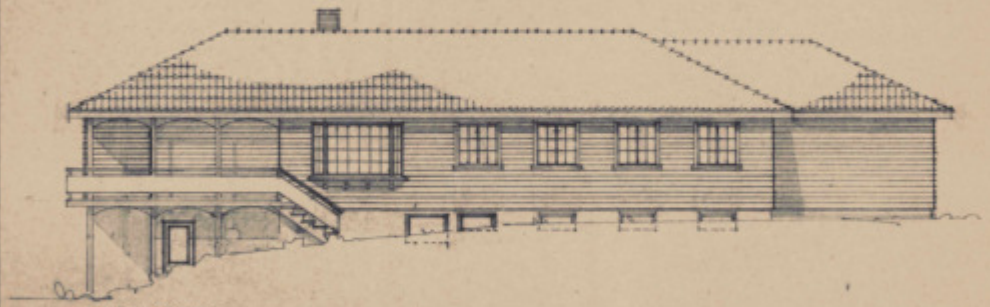
FASADE MOT NORD



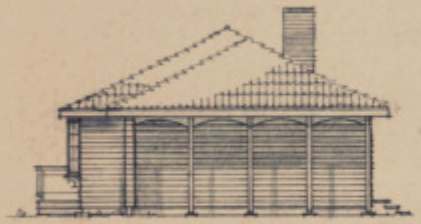
FASADE MOT VEST



SNITT A-A



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

Godkjent av Byggingsrådet
dato 4/5/79
Ingolf Lygren

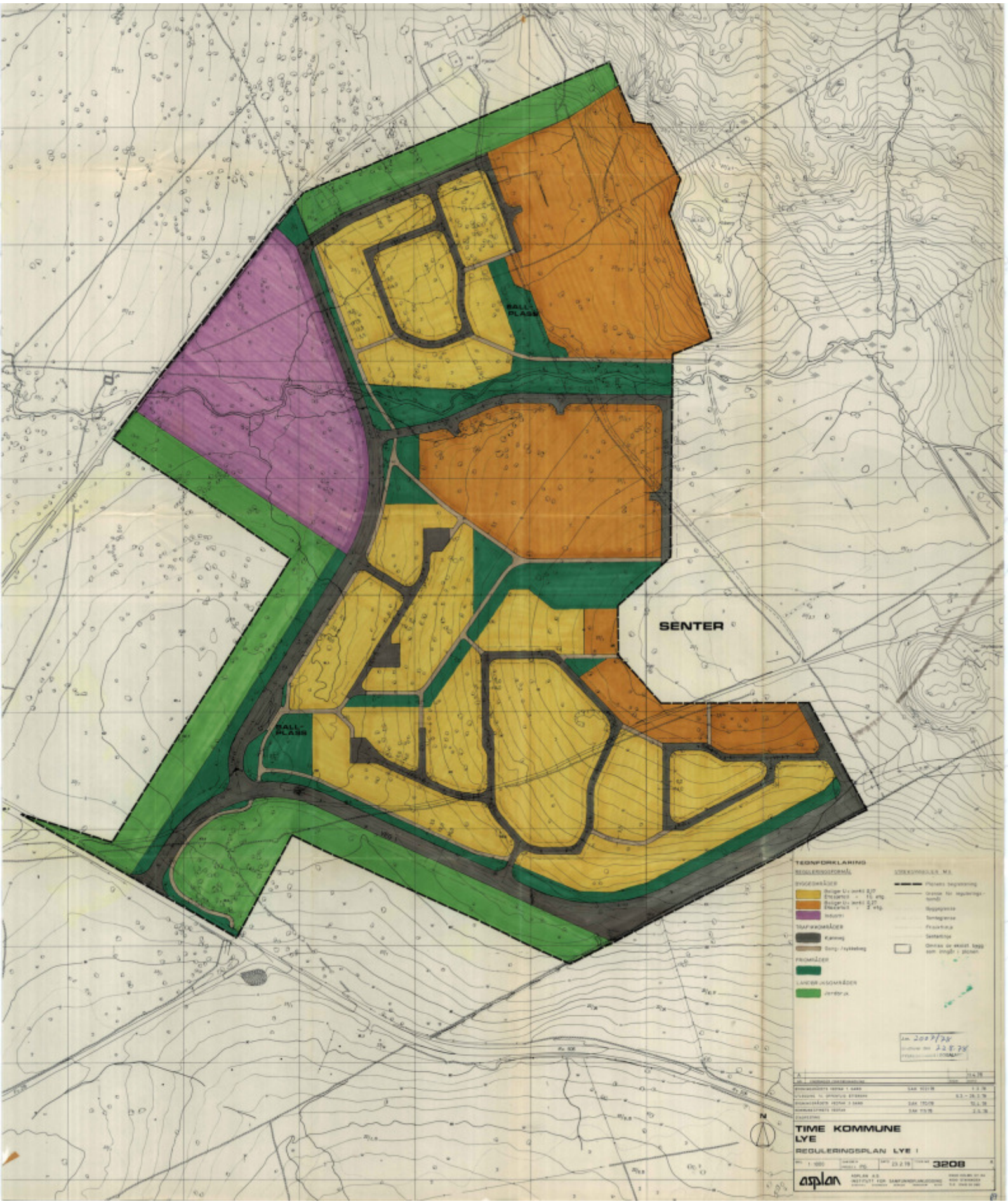
16. 11. 79
511 (23/80)

rev. 79.11.07 o.a.
rev. 79.10.29 o.a.

BYGGMESTER JON HARALD HÅLAND, 4360 VARHAUG

BYGGHERRE	INGER OG HANS BUKKHOLM
BYGGEPLASS	
KOMMUNE	
SAK	
MÅLESTOKK	1:100
DATO	79/10/19
SIGN.	
DEKKAREAL	156,1 m²
LEIEAREAL	16,8 m²
TEGN. NR	
ARKIV NR	

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


BALL-
PLASS
SENTER
BALL-
PLASS
TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER
Boliger U.etasje 8/9
Eneboliger - 1½ etg
Boliger U.etasje 6/7
Rekkehus 1 - 2 etg
Industri
TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
FRIOMRÅDER
LANDBRUKSOMRÅDER
Jordbruk
GRENSEMERKER M.V.
Planens begrensning
Grense for reguleringsområde
Byggegrense
Sambyggegrense
Frisiktlinje
Sekkeltrinse
Grense av eksist. bygg som inngår i planen
Lm. 2007/78
22.5.78
TIME KOMMUNE
LYE
REGULERINGSPLAN LYE I
1:1000
23.2.78
3208
asplan

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR LYE TIME KOMMUNE

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for:
- Boliger U-gard = inntil 0,17 etasjetall inntil 1½ etasje.
- Boliger U-gard = inntil 0,27 " " 2 etasjer.

Trafikkområder med arealer for:
- Veger
- Sykkel- og gangveger

Friområder
- Park, anlegg for leik og idrett

I BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§ 1.
Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

§ 2.
Bygningsrådet kan tillate oppført mindre barnehager, anlegg for leik, eventuelle andre typer fellesanlegg.

§ 3.
Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan.
Denne plan skal fastlegge tomtedeling og den enkelte tomts utnyttelsesgrad. Planen skal ellers vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningens og områdets bruk.
Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet for enhetlig gruppebebyggelse og rekkehus tillate avvik fra bygningslovens § 70 hva gjelder bygnings avstand fra nabogrense og fra annen bygning.

§ 4.
Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, taktekningsmateriale og møneretning. Bygningsrådet kan for enkelttomter angi grunnmursshøyder, gesimshøyder og høyde topp møne.

§.5.
Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§6.
I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 7.
Parkering/garasjering skal for rekkehus og gruppebebyggelse som hovedregel løses ved fellesanlegg som dimensjoneres for 1,25 bilplasser pr. leilighet.
For eneboligbebyggelsen tillates parkering på egen tomt. Det skal da tilrettelegges to bilplasser pr. leilighet. Bygningsrådet kan skjerpe eller lempe disse krav.

II BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI

§ 8.
Det kan bare anlegges småindustri, håndverk- lagervirksomhet m.v. som ikke vil medføre ulemper for tilliggende områder og som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.
Oppdeling av industriområdet skal skje etter en samlet plan der også avkjøring, beplanting, inngjerding og parkeringsdekking skal fastlegges.

III BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER

§ 10.
Direkte avkjørsler til bolighus eller til andre formål tillates ikke fra veg nr. 1, 2 og 3.

§ 11.
Ved utarbeidelse av endelig bebyggelsesplan (konf. § 3) kan det vise seg hensiktsmessig å foreta forskyvninger av de innregulerte veger. Bygningsrådet kan godkjenne at slike forskyvinger foretas.

IV BESTEMMELSER SOM GJELDER FRIOMRÅDER

§ 12.
Anlegg for sport og leik kan etter planer godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder. Friområdene opparbeides og beplantes etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 13.
Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

V FELLESBESTEMMELSER

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Time kommune.

§ 14.
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 15.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Time kommune.

J.nr. 2007/78

Stadfestet den 22.8.78

[illegible]

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

Saksbehandlar: Siv Elin Stølan

MEKLAROPPLYSNINGAR

0100 Eigedomsinformasjon

Gardsnr:	**23**	Bruksnr:	**50**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Steinvegen 15, 4347 Lye**			Meklar**:**	**Supertakst AS**		
Eigedomen sitt areal (om oppmålt):		**891,7m²**					

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0200 Bygningsdata

Bygnadstype:	**Enebolig**
Byggeår:	**1980**

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

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

Saksbehandlar: Siv Elin Stølan

MEKLAROPPLYSNINGAR

1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☑
Er det utskrevet mellombels bruksløyve:	☐	☑
Er bygningane byggemelde:	☑	☐
Kommentar: Det er utskrevet innflyttingsløyve		

1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☑	Plan 0069.00 For Lye	Bolig	22.08.1978
Bygnadsplan ☐			
Kommuneplan ☑	Time kommune – Trygg og framtidsretta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert	☐		
Reguleringsforskrifter	☑		
Kommentar til eksisterande planar:			

Reguleringsplanar under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☑
Kommentar:		

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

Saksbehandlar: Siv Elin Stølan

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

Saksbehandlar: Siv Elin Stølan

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 2024, totalt kr.18 152,-

Avgift for 1.termin 2025 på kr.9480,-
Avgift for 2.termin 2025 på kr.

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 -2025	☐
2. termin	01.07- 31.12 -2025	☐

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

Restansen er kr 4704,- Betal til kontonummer 3000 39 27500 kid 00045789001000327

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

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

Saksbehandlar: Siv Elin Stølan

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Steinvegen 15
Gnr. 23 Bnr. 50 i Time kommune

Oppdragsnummer:
310-24-0067

Meglerforetak: Jæren Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Stian Løge

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 40 47 64 04

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater