



aktiv.

Ekornvegen 4, 4351 KLEPPE

**Velholdt og innholdsrik
enebolig med garasje
Barnevennlig beliggenhet
Utleiedel (ikke godkjent)**



Eiendomsmegler MNEF

Kjersti Birkeland

Mobil 977 75 784

E-post kjersti.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 490,-
Total ink omk.: Kr 4 603 490,-
Selger: Odd Wetteland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 186/186 kvm
Tomtstr.: 738.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 209
Oppdragsnr.: 1403240285

Velkommen til Ekornvegen 4! Innholdsrik enebolig i Verdalen.

Vi har fått gleden av å presentere en flott eiendom i Ekornvegen for salg!

Her bor du skjermet og fredelig i et etablert og barnevennlig område. Boligen holder en gjennomgående god standard og fremstår som velholdt.

- Innholdsrik enebolig med muligheter
- Deler av underetasjen er pt utleid for kr 9000,- pr mnd. (Ikke godkjent)
- Parkering i garasje, samt god plass til flere biler i gårdsrom.
- Solrik tomt og terrasse
- Kort vei til skoler og barnehager og gangavstand til Jærhagen og Klepp sentrum

1. etasje: Vindfang, gang 3 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken.
Underetasje: Entré/gang, kontor (ikke godkjent) , wc, kjellerstue (ikke godkjent) , vaskerom og wc.
Utleiedel (ikke godkjent): Entré/gang/kjøkken, bad/vaskerom, stue og soverom.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	98
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 m²

BRA totalt: 186 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 m² Kjeller entre/gang, kontor, wc, kjellerstue, vaskerom og bad.

BRA-i: 38 m² Utleiedel (ikke godkjent): Entre/gang/kjøkken, bad/vaskerom, stue og soverom.

1. etasje

BRA-i: 101 m² Vindfang, gang, 3 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

738.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom, hage og beplantning.

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget barnevennlig og fredelig område i Verdalen. Eierne har bodd her siden boligen ble oppført.

Lun hage med grønn plen, busker og trær. Veranda og terrasse med gode solforhold.

Det er kort gåtur til Bore skole og idrettshall. Det er også flere lekeplasser og ballbinge. Her er det kjekt for barna og vokse opp.

Klepp er en kommune som kan tilby variert og flott natur. Turområde i Kleppeloen, som er en attraktiv lysløype med treningsapparater og griller. På Borestranden kan du leie surfebrett og nyte bølgene. Og på Esso, Voll, leier de ut vannscooter. For de som ikke

liker bølger, anbefales en kajakk tur på Frøylandsvatnet. På Klepp st. har Jæren kajakkklubb sin base. Klepp IL kan tilby svømming, håndball, fotball, barneidrett og turn. Ved Kleppeloen holder Klepp BMX til. Liker du treningssenter best, finner du Nr1 Fitness og Sport 4 You.

På Klepp har vi mange spisesteder: Jonas B, McDonalds, Pizzabakeren, Bankers pizza, Håland kjøtt/Edeståvå, Jordbærpike, Klepp Bistro og nybakt fra Jærbakeren. Og er du i farten, kan delikatessen på Mega tilby varm mat.

Velkommen til Klepp!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Bore Skole og Bore Ungdomsskole

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende trepaneler.

Etasje skillet i tre bjelkelag og betong.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast/zink.

Vinduer og dører med isolerglass, stedvis enkle glass.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang 3 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken.

Underetasje: Entré/gang, kontor (ikke godkjent) , wc, kjellerstue (ikke godkjent) , vaskerom og wc.

Utleiedel (ikke godkjent): Entré/gang/kjøkken, bad/vaskerom, stue og soverom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Antall TG2: 22 stk

Antall TG3: 8 stk

Forhold som har fått TG2

Støttemur Oppsummering

Ujevn kubbemur ved gårdsrom.

Sig mur mot nabo sør/vest.

Rom under terreng - Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking på soverom i leilighet måles det et fuktinnhold som er

over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende gulv og

vegg.

Ventiler og vinduer var igjen på befaringsdagen, registrert fukt kan mulig tilbakeføres til kondensering.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette mekanisk ventilering.

Vinduer og dører - Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte eldre vinduer på sikt.

Merknader:

- På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.

- Enkelte kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

- Enkelte vinduer lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

- Manglende fall i enkelte sålebenker i kjellervinduer.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Generell info:

Isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975 kan inn benyttet PCB-holdig forseglingslim. Disse

rutene skal derfor samles inn separat som farlig avfall.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse

vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer

er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Montere beslag i sålebenker.

Loft (konstruksjonsoppbygging) - Oppsummering

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler pakninger, varmetap og kondensering vil kunne oppstå ved

bruksendring.

Klemte lufteskuffer ved takfot loft, dette hindre god ventilering av loftskonstruksjon, og kondensering kan

oppstå.

Stedvis "bom" av spiker gjennom sutaks plater på loft, enkelte vannmerker, tilsynelatende av eldre karakter.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke.

Åpne opp lufteskuffer.

Takkonstruksjon - Oppsummering

Ikke synlig luftespalter i panelte kasser/takutstikk, eier opplyser at det er opprettes luftespalte over

stubord.

Det registreres noe mindre nedbøy i takflaten, påregnelig normalt.

Taktekking Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Ukjent om papp, og strø ble oppgradert ved skifte av taktekking.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Ildsted/Skorstein - Oppsummering

Pipevanger er inkledd i kjeller.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på bad/vaskerom i kjeller.

Avstandskravet er 30 cm.

Tiltak ved montering av ildsted:

-Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

-Montere ildfast stein i feieluke.

Kjøkken - Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkken skiftet i 1980, og utvidet i 2017.

Innredningen fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje.

Merknader:

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra

hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende

gulv.

-Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Toalettrom - Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Trapp - Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeåret, oppradert i overflater i senere tid, god stand.

Merknader:

-Stedvis spenninger i trinn.

-Lavt rekkverk, 80cm.

-Det mangler håndløper på veggen.

-Det er for stor avstand mellom rekkverks spiler (over 10 cm).

-Inntrinn er noe korte ift. dagen norm.

Anbefalte tiltak

Trapp anbefales sikret iht. dagens krav.

Avløpsrør - Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad:

- Eier opplyser at bolig koblet kommunalt avløpsnett på 90 tallet, tilkobling har gått via septiktank.

- Det registreres sen avrenning i servant på bad/vaskerom i leilighet kjeller.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Rengjør vannlås på bad.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av

eldre årgang.

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

Vannledninger - Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på kobberrør.

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk - Oppsummering

Elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret.

Merknad:

-El-bil lader montert i 2023, samsvarserklæring ikke fremlagt.

-Måler montert i 2016.

-Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 20.10.2020, registrerte avvik utbedret av Hatteland

elektriske. Godkjenning fra Klepp energi fremlagt.

-Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av

bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 bygnings sakkyndig har verken

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmesentral - Oppsummering

Varmepumpe luft til luft montert i 2012(produksjonsår 2011) Ikke funksjonstestet, i følge eier fungerer den

tilfredstillende.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på

anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegget.

Ventilasjon - Oppsummering

Bygningen har naturlig avtrekk, tilluftsventiler i vindu og ventiler i vegg.

Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 1. etasje - Bad - Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk i dusj men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Våtromsplater er ikke montert i skinne iht. monteringsbeskrivelse.

-"Bom", manglende dekning av fliselim under en flis ved dusjdør.

-Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Ingen umiddelbare behov, men "bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Belegg kommenter under overflater.

Belegg synlig ført under klemring.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og

ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering.

Våtrom: Leilighet Kjeller - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Misfarging i overflater.

-Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet.

-Feie luke står i våtsone, og er ikke tilstrekkelig tettet ift. krav i våtrom. Tg:3.

Estimert kostnad +- 5000,-

-Lav oppbrett av belegg omliggende rørøppstikk i gulv.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.
Montere dusjdør/vegg for hindre bruksvann mot feieluke.
Sillikonere omliggende rørøppstikk i gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Belegg kommenter under overflater.
Belegg synlig ført under klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe "treg" oppsamling av vann i sisternen.
Svelling i sideplate tilknyttet innredning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Kontroll/utbedring av flottør/pakning.
Utskifting av innredning på sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette tilluftspalte i dør.

Forhold som har fått TG3

Drenering - Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

-Eier opplyser at det ble registrert fukt i hjørne på rom i kjeller for en tid tilbake, vegg ble åpnet opp og

vegg behandlet. Det skal ikke ha blitt registrert fukt i ettertid. Konferer med eier for nærmere opplysninger.

-Registrert variable fuktverdier i nedre del av vegg på soverom i kjeller på befaringdagen. Ingen registrert

fukt ved overflatemåling i omliggende gulv og vegg.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og

grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og

dreneringsfunksjonen reduseres.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drenc anbefales.

Anbefaler oppgradering av drenc og fuktsikring på kortere sikt.

Opprette fall fra grunnmur.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres

drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament - Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig

konstruksjonsmessig betydning.

Lav høyde nedgang trapp til kjeller. 50/80cm

Setning/sprekk i plate ved kjellertrapp.

Korrodering ventilhetter.

Lav høyde nedgang kjellertrapp hoveddel.

Gårdsrom

Retningsavvik/kjørespør i belegningsstein gårdsrom. Tg:3.

Utvendig trapp

Avskalling i puss utvendig trapp.

Trapp mangler rekkverk ved entre.

Stedvis avskalling i trinn.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing av riss i puss.

Utbedring av gårdsrom.

Sikre trapp med rekkverk iht. dagens krav.

Støp av ny plate ved kjellertrapp.

Balkong, terrasse, platting - Oppsummering

Manglende rekkverk på øvre terrasse,/trapp. Tg:3.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket balkong tilfredsstiller krav til høyde/sikring på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens

forskriftskrav på 100 cm.

Normal slitasje i overflater terrassebord, noe nedbrytning/råte registrert på liggende bord på balkong.

Noe retningsavvik i rekkverk ved terrasse.
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

Rekkverk terrasse bør monteres iht. krav.
Skifte bord på balkong.
Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger - Oppsummering

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje iht. alder.
Det er stedvis nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Råte i deler av kledning i gavl øst.Tg:3.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Liten/manglende luftning nak liggende kledning sør/vest.

Det mangler stedvis musetetting utover klosser.

Korrodering ventil hetter.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting og musetetting av kledningen.
Skifte kledning med råte.

Renner og nedløp - Oppsummering

Takrenner og nedløp av sink/plast, påregnelig med smålekkasjer i skjøter.

Sink tæres opp over tid, og det vil normalt oppstå korrosjon i rennekroker.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Merknad:

-Enkelte taknedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.

-Defekt taknedløp ved terrasse.

Anbefalte tiltak

Utskifting av skadet taknedløp må påregnes.
Forventet levetid er utgått.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom

Etasjeskille og gulv på grunn - Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Det registreres større retningsavvik og nedbøy i enkelte rom i kjeller befaringsdagen. Dette kan trolig tilbakeføres til at gulv/flytende gulv er lagt på sand, som var en normal utførelse på oppføringstidspunktet. Laminatgulv i leilighet er stedvis noe slitt, og skadet i not/penn. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Tilbygg vindfang er ikke tilstrekkelig isolert utvendig og vil ha varmetap. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Overflater generelt Stedvis noe brukslitasje og spenninger/knirk i overflater toppdekke. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder. Stedvis pappet tak fra byggeåret, påregnelig normalt med riss/sprekker. Stedvis riss/sprekk i plateskjøter over dører. Stue 1. etasje renovert i 2017.

Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Isolere betongdekke. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Våtrom: Kjeller - Vaskerom - Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret, delt og noe oppgradert i forbindelse med oppføring av leilighet i 2012.

Malt gulv og sokkel i betong, malt mdf plater på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, brannslange, stoppekran og vannmåler.

Rom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet eller ventilering.

Ca 55 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 70 mm sokkel ved dør.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling eller hulltaking.

Merknader:

-Manglende ventilering.

-Rom er oppført uten membran og tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

Ift. rommets konstruksjonsoppbygging og plassering er det ikke umiddelbar behov for oppgradering.

-Manglende tlluftspalte dør.

Våtrom: Kjeller - Bad - Oppsummering

Bad/dusjnasje oppført på 90 tallet.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnasje.

Varmekabler i gulv.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

65-75 mm terskel.

Merknader:

-Rom er oppført uten membran. Det antas at det ble benyttet primer som var vanlig ved oppføringstidspunktet, dette tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Ingen fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom, men det ble registrert vannmerker i bakplate vegg, noe som tyder på tidligere fukt.

-Sluk koblet via avløp til sideliggende vaskerom.

-Riss/sprekk i fuger, bom i fliser og soppdannelser i fuger.

-Dør tilslutter karm skjevt, svelling nedre del.

-Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Anbefalte tiltak

Bad tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og må påregnes oppgradert.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering

I garasje og på egen grunn

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 16 762

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er fordelt på to terminer.

Formuesverdi primær

Kr 1 152 394

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 379 095

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 209 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1120/45/209:

16.08.1969 - Dokumentnr: 4147 - Bestemmelse om gjerde

06.10.1970 - Dokumentnr: 5243 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

27.08.2024 - Dokumentnr: 1866208 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

16.08.1969 - Dokumentnr: 4147 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:45 Bnr:153

Ferdigattest/brukstillatelse

Brukstillatelse datert 18.08.1971 foreligger

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hele utleiedelen samt rom i underetasjen i hoveddel som er innredet og brukt kjellerstue og kontor er angitt som hobbyrom, brenselrom og vaskerom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at påbygg som er innredet og brukt som Vindfang/entré ikke er byggemeldt til kommunen, og er derfor ikke godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.08.1971.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og er omfattet av følgende reguleringsplaner:

Plan-ID 2030 (Verdalen – endring nr. 1) – Eldre reguleringsplan, ikrafttredelse

18.03.1971 - Delareal: 166 kvm med formål: Boliger

Plan-ID 2010 (Sporafjell byggefelt) – Eldre reguleringsplan, Ikrafttredelse 14.06.1968 –

Delareal: 508 kvm med formål: Boliger og 65 kvm med formål: Kjørevei.

Boligen er også omfattet av gjeldende kommuneplan Klepp Kommune 2022-2033 (ID 2022001) hvor hele eiendommen (739 kvm) har arealbruksstatus: Boligbebyggelse, nåværende.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

112 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

113 490 Omkostninger totalt

128 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 490 Totalpris. inkl. omkostninger

4 618 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 621 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og markedspakke på totalt kr 43 700,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 7 900,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kjersti Birkeland

Eiendomsmegler MNEF
kjersti.birkeland@aktiv.no
Tlf: 977 75 784

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato
10.09.2024



Parkering i garasje, samt god plass til flere biler i gårdsrom.



Terrasse med gode solforhold hele dagen.



Lun hage



Pent opparbeidet hage med bed og beplantning.





1. etasje

Vindfang, gang 3 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken.

Romslig entré med stedbygd garderobeløsning.

Innbydende stue med
parkett på gulvet.





Store vindusflater i stuen



Gode innvendige lysforhold og en hyggelig atmosfære.



Stuen har plass til flere sosiale soner med mulighet til sofagruppe, TV-seksjon, hyller og annet ønsket møblement, samt en fin sone for spise-stue.



Spise-stue med mulighet for å dekke opp til langbord ved større anledninger.



Eikekjøkken
Mye skap- og skuffeplass.
Godt med arbeidsplass på kjøkkenbenken.



Lyst og delikat

Bad med flis og varmekabler i gulvet.

Badet er innredet med vask i seksjon med underskuffer, høyskap, wc og dusjhjørne i glass.



3 soverom i hovedetasjen
Hovedsoverom med stedbygd garderobe og
utgang til luftbalkong.



Soverom 2 og 3





Gang i hovedetasje med teppe på gulvet.



Gang/bi-inngang i underetasjen.
Underetasje: Entré/gang, kontor (ikke godkjent) , wc, kjellerstue (ikke godkjent) , vaskerom og wc.



Utleiedelen
(ikke godkjent)



Entré/gang/kjøkken, bad/vaskerom,
stue og soverom.

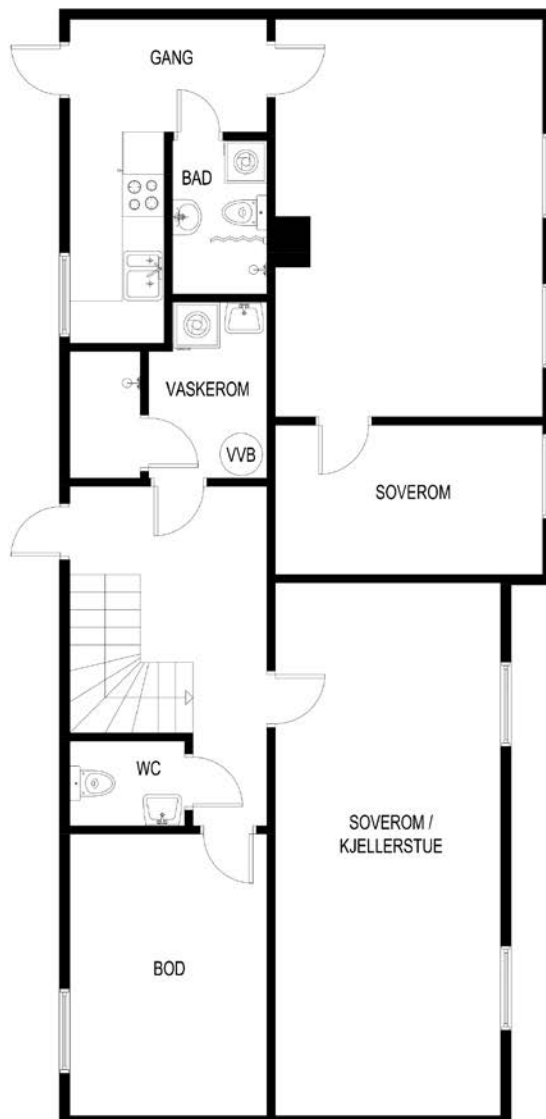




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Soverom/kjellerstue og soverom er ikke godkjent iht.
originale tegninger.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240285	
Selger 1 navn	
Odd Wetteland	
Gateadresse	
Ekornvegen 4	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4351
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1970
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	54
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	5950106/22

Document reference: 1403240285

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

Initialer selger: OW

1

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

Svar
Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

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

Document reference: 1403240285

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

Bygget terrasse selv

Arbeid utført av

Sandnes trelast

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

Nei Ja

Beskrivelse

Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1403240285

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Wetteland	d17247a71b23fb865af14767 9b4867fd9a38e7ff	11.09.2024 09:42:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240285

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Ekornvegen 4

4351 Ekornvegen 4

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

BRA: 212 m²

BRA-i: 186 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

5

TG-2

22

TG-3

8

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 45 BNR: 209

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Ekornvegen 4
4351 Ekornvegen 4

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 omfang, 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.

Takstrappen

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/22649>

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

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
-Eier opplyser at det ble registrert fukt i hjørne på rom i kjeller for en tid tilbake, vegg ble åpnet opp og vegg behandlet. Det skal ikke ha blitt registrert fukt i ettertid. Konferer med eier for nærmere opplysninger.
-Registrert variable fuktverdier i nedre del av vegg på soverom i kjeller på befaringsdagen. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i omliggende gulv og vegg.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsetningen tilsettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med dreneringsledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av dreneringssystem med dreneringsledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drenering anbefales.
Anbefaler oppgradering av drenering og fuktsikring på kortere sikt.
Opprette fall fra grunnmur.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning.
Lav høyde nedgang trapp til kjeller. 50/80cm
Setning/sprekk i plate ved kjellertrapp.
Korrodering ventilhetter.
Lav høyde nedgang kjellertrapp hoveddel.

Gårdsrom
Retningsavvik/kjørespør i belegningsstein gårdsrom. Tg:3.

Utvendig trapp
Avskalling i puss utvendig trapp.
Trapp mangler rekkverk ved entre.
Stedvis avskalling i trinn.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing av riss i puss.
Utbedring av gårdsrom.
Sikre trapp med rekkverk iht. dagens krav.
Støp av ny plate ved kjellertrapp.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Manglende rekkverk på øvre terrasse/trapp. Tg:3.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket balkong tilfredsstiller krav til høyde/sikring på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Normal slitasje i overflater terrassebord, noe nedbrytning/råte registrert på liggende bord på balkong.

Noe retningsavvik i rekkverk ved terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

Rekkverk terrasse bør monteres iht. krav.

Skifte bord på balkong.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje iht. alder.

Det er stedvis nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Råte i deler av kledning i gavl øst.Tg:3.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Liten/manglende luftning bak liggende kledning sør/vest.

Det mangler stedvis musetetting utover klosser.

Korrodering ventil hetter.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting og musetetting av kledningen.

Skifte kledning med råte.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av sink/plast, påregnelig med smålekkasjer i skjøter.

Sink tæres opp over tid, og det vil normalt oppstå korrosjon i rennekroker.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Merknad:

-Enkelte taknedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.

-Defekt taknedløp ved terrasse.

Anbefalte tiltak

Utskifting av skadet taknedløp må påregnes.

Forventet levetid er utgått.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Det registreres større retningsavvik og nedbøy i enkelte rom i kjeller befaringsdagen. Dette kan trolig tilbakeføres til at gulv/flytende gulv er lagt på sand, som var en normal utførelse på oppføringstidspunktet. Laminatgulv i leilighet er stedvis noe slitt, og skadet i not/penn.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Tilbygg vindfang er ikke tilstrekkelig isolert utvendig og vil ha varmetap. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Overflater generelt

Stedvis noe brukslitasje og spenninger/knirk i overflater toppdekke.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder.

Stedvis pappet tak fra byggeåret, påregnelig normalt med riss/sprekker.

Stedvis riss/sprekke i plateskjøter over dører.

Stue 1. etasje renoverert i 2017.

Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Isolere betongdekke.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret, delt og noe oppgradert i forbindelse med oppføring av leilighet i 2012.

Malt gulv og sokkel i betong, malt mdf plater på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, brannslange, stoppekran og vannmåler.

Rom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet eller ventilering.

Ca 55 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 70 mm sokkel ved dør.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling eller hulltaking.

Merknader:

-Manglende ventilering.

-Rom er oppført uten membran og tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

Ift. rommets konstruksjonsoppbygging og plassering er det ikke umiddelbar behov for oppgradering.

-Manglende tiluftspalte dør.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering

Bad/dusjnise oppført på 90 tallet.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnise.

Varmekabler i gulv.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

65-75 mm terskel.

Merknader:

-Rom er oppført uten membran. Det antas at det ble benyttet primer som var vanlig ved oppføringstidspunktet, dette tilfredsstill ikke dagens krav til tetthet.

-Ingen fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom, men det ble registrert vannmerker i bakplate vegg, noe som tyder på tidligere fukt.

-Sluk koblet via avløp til sideliggende vaskerom.

-Riss/sprekk i fuger, bom i fliser og soppdannelser i fuger.

-Dør tilslutter karm skjevt, svelling nedre del.

-Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Anbefalte tiltak

Bad tilfredsstill ikke dagens krav til tetthet og må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Ujevn kubbemur ved gårdsrom.

Sig mur mot nabo sør/vest.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking på soverom i leilighet måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende gulv og vegg.

Ventiler og vinduer var igjen på befaringdagen, registrert fukt kan mulig tilbakeføres til kondensering.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette mekanisk ventilering.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte eldre vinduer på sikt.

Merknader:

- På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Enkelte kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
- Enkelte vinduer lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
- Manglende fall i enkelte sålebenker i kjellervinduer.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Generell info:

Isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975 kan inn benyttet PCB-holdig forseglingslim. Disse rutene skal derfor samles inn separat som farlig avfall.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Montere beslag i sålebenker.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler pakninger, varmetap og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Klemte lufteskuffer ved takfot loft, dette hindre god ventilering av loftskonstruksjon, og kondensering kan oppstå.

Stedvis "bom" av spiker gjennom sutaks plater på loft, enkelte vannmerker, tilsynelatende av eldre karakter.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke.

Åpne opp lufteskuffer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke synlig luftespalter i panelte kasser/takutstikk, eier opplyser at det er opprettes luftespalte over stubord.

Det registreres noe mindre nedbøy i takflaten, påregnelig normalt.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Ukjent om papp, og strø ble oppgradert ved skifte av taktekkning.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipevanger er inkledd i kjeller.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på bad/vaskerom i kjeller.

Avstandskravet er 30 cm.

Tiltak ved montering av ildsted:

-Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

-Montere ildfast stein i feieluke.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkken skiftet i 1980, og utvidet i 2017.

Innredningen fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje.

Merknader:

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

-Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Toalettrom

Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstille.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeåret, oåpradert i overflater i senere tid, god stand.

Merknader:

-Stedvis spenninger i trinn.

-Lavt rekkverk, 80cm.

-Det mangler håndløper på veggen.

-Det er for stor avstand mellom rekkverks spiler (over 10 cm).

-Inntrinn er noe korte iht. dagens norm.

Anbefalte tiltak

Trapp anbefales sikret iht. dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad:

- Eier opplyser at bolig koblet kommunalt avløpsnett på 90 tallet, tilkobling har gått via septiktank.
- Det registreres sen avrenning i servant på bad/vaskerom i leilighet kjeller.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Rengjør vannlås på bad.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på kobberrør.

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.

Merknad:

-El-bil lader montert i 2023, samsvarserklæring ikke fremlagt.Tg:2

-Måler montert i 2016.

Noe nytt el-anlegg i forbindelse med oppføring/innredning av leilighet i 2012. Samsvarserklæring ikke fremlagt. Tg:2.

-Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 20.10.2020, registrerte avvik utbedret av Hatteland elektriske. Godkjenning fra Klepp energi fremlagt.

-Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 forenklete 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.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft montert i 2012(produksjonsår 2011) Ikke funksjonstestet, i følge eier fungerer den tilfredstillende.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har naturlig avtrekk, tilluftsventiler i vindu og ventiler i vegg.

Kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk i dusj men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Våtromsplater er ikke montert i skinne iht. monteringsbeskrivelse.

-"Bom", manglende dekning av fliselim under en flis ved dusjdør.

-Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Ingen umiddelbare behov, men "bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Belegg kommenter under overflater.

Belegg synlig ført under klemring.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering

Våtrom: Leilighet Kjeller - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Misfarging i overflater.

-Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet.

-Feie luke står i våtsone, og er ikke tilstrekkelig tettet ift. krav i våtrom. Tg:3.

Estimert kostnad +- 5000,-

-Lav oppbrett av belegg omliggende rørøppstikk i gulv.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.

Montere dusjdør/vegg for hindre bruksvann mot feieluke.

Sillikonere omliggende rørøppstikk i gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Belegg kommenter under overflater.

Belegg synlig ført under klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe "treg" oppsamling av vann i sisternen.

Svelling i sideplate tilknyttet innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Utskiftning av innredning på sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredsstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette tilluftspalte i dør.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen er målt til 1,30m, iht teknisk veiledning bør den være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Rom er kjeller er likevel definert som oppholdsrom i rapport.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Kjeller målt til 2,22m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2024

Rapportdato
10.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Odd Wetteland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygnings sakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til lyd/brann mellom leiligheter.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen, hovedsakelig kjelleretasjen.

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: **Ekornvegen 4, 4351 Ekornvegen 4**

Kommunenr: **1120** Gårdsnr: **45** Bruksnr: **209** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1971 - Opplyst av eier.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende trepaneler. Etasje skillet i tre bjelkelag og betong. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast/zink. Vinduer og dører med isolerglass, stedvis enkle glass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder. Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Vindfang 1.etasje tilbygget. Arbeid utført av huseier.	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 byggt teknisk 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Étasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	101	101	0	0	50
Kjeller	47	47	0	0	0
Leilighet Kjeller	38	38	0	0	0
Garasje	26	0	26	0	0
Totalt m²	212	186	26	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	101	101	0	Vindfang, gang 3 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	47	47	0	Kjeller entre/gang, kontor, wc, kjellerstue, vaskerom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Leilighet Kjeller	38	38	0	Kjeller entre/gang/kjøkken, bad/vaskerom, stue og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	26	0	26		Garasje rom . - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	212	186	26		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming samt manglende plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse - 43 m² - TBA
Balkong - 7 m² - TBA
Takhøyde i kjeller ca 2,22m

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>-Eier opplyser at det ble registrert fukt i hjørne på rom i kjeller for en tid tilbake, vegg ble åpnet opp og vegg behandlet. Det skal ikke ha blitt registrert fukt i ettertid. Konferer med eier for nærmere opplysninger.</p> <p>-Registrert variable fuktverdier i nedre del av vegg på soverom i kjeller på befaringsdagen. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i omliggende gulv og vegg.</p> <p>Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terrengtet omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales.</p> <p>Anbefaler oppgradering av drens og fuktsikring på kortere sikt.</p> <p>Opprette fall fra grunnmur.</p> <p>Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
<p>Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning.</p> <p>Lav høyde nedgang trapp til kjeller. 50/80cm</p> <p>Setning/sprekk i plate ved kjellertrapp.</p> <p>Korrodering ventilhetter.</p> <p>Lav høyde nedgang kjellertrapp hoveddel.</p> <p>Gårdsrom</p> <p>Retningsavvik/kjørespør i belegningsstein gårdsrom. Tg:3.</p> <p>Utvendig trapp</p> <p>Avskalling i puss utvendig trapp.</p> <p>Trapp mangler rekkverk ved entre.</p> <p>Stedvis avskalling i trinn.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing av riss i puss.</p> <p>Utbedring av gårdsrom.</p> <p>Sikre trapp med rekkverk iht. dagens krav.</p> <p>Støp av ny plate ved kjellertrapp.</p>	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong og kubbermur.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
<p>Ujevn kubbermur ved gårdsrom.</p> <p>Sig mur mot nabo sør/vest.</p>	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Leilighet oppgradert/innredet i 2012.	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking på soverom i leilighet måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende gulv og vegg.</p> <p>Ventiler og vinduer var igjen på befaringsdagen, registrert fukt kan mulig tilbakeføres til kondensering.</p> <p>Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.</p> <p>Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette mekanisk ventilering.	

6.5 Balkong, terrasse, plattning

Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Terrassegulv skiftet i 2022.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning**TG-3**

Manglende rekkverk på øvre terrasse,/trapp. Tg:3.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Rekkverket balkong tilfredsstiller krav til høyde/sikring på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Normal slitasje i overflater terrassebord, noe nedbrytning/råte registrert på liggende bord på balkong.
Noe retningsavvik i rekkverk ved terrasse.
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk terrasse bør monteres iht. krav.
Skifte bord på balkong.
Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass, stedvis vinduer med enkle glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av kjellervinduer skiftet i 1984.
Kjellerdører skiftet i senere tid.
Vindu i vindfang skiftet/fra 1981.

1.etasje

1 vindu ved terrasse dør skiftet i 2010.
3 vinduer stue og terrasse dør skiftet i 2017
Balkongdør 1984

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Vinduer og dører med varierende alder og stand.
 Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.
 Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
 Det må påregnes utskiftninger av enkelte eldre vinduer på sikt.

Merknader:

- På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Enkelte kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
- Enkelte vinduer lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
- Manglende fall i enkelte sålebenker i kjellervinduer.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Generell info:

Isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975 kan inn benyttet PCB-holdig forseglingslim.
 Disse rutene skal derfor samles inn separat som farlig avfall.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
 Justeringer/smøring anbefales.
 Montere beslag i sålebenker.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning øst skiftet i 2022, eier opplyser at kun enkel bord er skiftet utover dette. Kledning malt i 2022.	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-3**

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje iht. alder.
 Det er stedvis nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
 Råte i deler av kledning i gavl øst.Tg:3.
 Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
 Liten/manglende luftning nak liggende kledning sør/vest.
 Det mangler stedvis musetetting utover klosser.
 Korrodering ventil hetter.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
 Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
 Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
 Det bør foretas tiltak for å bedre lufting og musetetting av kledningen.
 Skifte kledning med råte.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

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

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

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler pakninger, varmetap og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.
 Klemte lufteskuffer ved takfot loft, dette hindre god ventilering av loftskonstruksjon, og kondensering kan oppstå.
 Stedvis "bom" av spiker gjennom sutaks plater på loft, enkelte vannmerker, tilsynelatende av eldre karakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere isolert loftsluke.
 Åpne opp lufteskuffer.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
<p>Takrenner og nedløp av sink/plast, påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Sink tæres opp over tid, og det vil normalt oppstå korrosjon i rennekroker. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.</p> <p>Merknad: -Enkelte taknedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet. -Defekt taknedløp ved terrasse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utskifting av skadet taknedløp må påregnes. Forventet levetid er utgått. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Ikke synlig luftespalter i panelte kasser/takutstikk, eier opplyser at det er opprettes luftespalte over stubord. Det registreres noe mindre nedbøy i takflaten, påregnelig normalt.</p>	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? 80/90 tallet.	Ja
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
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Ukjent om papp, og strø ble oppgradert ved skifte av taktekking. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
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-0
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag, Betongdekke
1.etasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 16 mm på total planhet gulv på soverom ved balkong. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 7 mm på total planhet gulv i stue.
Kjeller leilighet	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 28 mm på total planhet gulv entre/kjøkken Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 25 mm på lokal planet, 2 meter omliggende dør til gang.
Kjeller	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 45 mm på total planhet gulv i kjellerstue. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 25 mm på lokal planet, 2 meter omliggende vindu i stue.
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>TG-3</p> <p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Det registreres større retningsavvik og nedbøy i enkelte rom i kjeller befaringsdagen. Dette kan trolig tilbakeføres til at gulv/flytende gulv er lagt på sand, som var en normal utførelse på oppføringstidspunktet. Laminatgulv i leilighet er stedvis noe slitt, og skadet i not/penn. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Tilbygg vindfang er ikke tilstrekkelig isolert utvendig og vil ha varmetap. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.</p> <p>Overflater generelt Stedvis noe brukslitasje og spenninger/knirk i overflater toppdekke. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder. Stedvis pappet tak fra byggeåret, påregnelig normalt med riss/sprekker. Stedvis riss/sprekk i plateskjøter over dører. Stue 1. etasje renovert i 2017.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Isolere betongdekke.</p> <p>Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Pipebeslag over tak montert i 2021.	

Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Pipevanger er innkledd i kjeller. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale på bad/vaskerom i kjeller. Avstandskravet er 30 cm. Tiltak ved montering av ildsted: -Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. -Montere ildfast stein i feieluke.</p>	

6.15 Kjøkken

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
<p>Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkken skiftet i 1980, og utvidet i 2017. Innredningen fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje. Merknader:</p> <p>Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. -Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.</p>	

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-1
<p>Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.</p> <p>Merknader: -Enkelte fronter har behov for mindre justering.</p> <p>Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.	
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?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen er målt til 1,30m, iht teknisk veiledning bør det være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Rom er kjeller er likevel definert som oppholdsrom i rapport.</p> <p>Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.</p> <p>Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak. Kjeller målt til 2,22m.</p>	
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
Brannslukkingsapparat er ikke besiktet, montert brannslange i kjeller.	

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør. Kontroll/utbedring av flottør/pakning.</p>	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeåret, oåpradert i overflater i senere tid, god stand.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis spenninger i trinn. -Lavt rekkverk, 80cm. -Det mangler håndløper på veggen. -Det er for stor avstand mellom rekkverks spiler (over 10 cm). -Inntrinn er noe korte ift. dagen norm. 	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trapp anbefales sikret iht. dagens krav.	

6.20 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?	Ja
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
<p>Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eier opplyser at bolig koblet kommunalt avløpsnett på 90 tallet, tilkobling har gått via septiktank. - Det registreres sen avrenning i servant på bad/vaskerom i leilighet kjeller. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjør vannlås på bad.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser det har blitt noe mindre endringer på røropplegg i forbindelse med renovering/oppføring av våtrom bolig.	
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
Vannrør hovedsakelig fra byggeåret. Merknader: - Stedvis iring på kobberrør. Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none">-El-bil lader montert i 2023, samsvarserklæring ikke fremlagt.Tg:2-Måler montert i 2016. <p>Noe nytt el-anlegg i forbindelse med oppføring/innredning av leilighet i 2012. Samsvarserklæring ikke fremlagt. Tg:2.</p> <ul style="list-style-type: none">-Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 20.10.2020, registrerte avvik utbedret av Hatteland elektriske. Godkjenning fra Klepp energi fremlagt.-Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.</p> <p>Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>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 forenklete 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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ukjent, eier opplyser at det har blitt utført jevnlig service siden montering.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>Varmepumpe luft til luft montert i 2012(produksjonsår 2011) Ikke funksjonstestet, i følge eier fungerer den tilfredstillende.</p> <p>Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig service av anlegget.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fra 2009, ingen avvik registrert utover stedvis iring på kobberrør. Tilstand satt iht. alder.	
Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har naturlig avtrekk, tilluftsventiler i vindu og ventiler i vegg. Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg. Utstyr: Dusjnise, toalett, skap og servant innredning. Naturlig avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 7 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 58-65 dørterskel, synlig oppbrett av membran. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad renoveret i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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-2
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk i dusj men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. -Våtromsplater er ikke montert i skinne iht. monteringsbeskrivelse. -"Bom", manglende dekning av fliselim under en flis ved dusjdør. -Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning. Ingen umiddelbare behov, men "bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende. Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Belegg kommenter under overflater. Belegg synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, toalett, skap og servant innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Krakelering i overflate servant. Tg:2, ingen umiddelbar behov for tiltak. Eller ingen spesielle merknader registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Opprette mekanisk ventilering	

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 utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: Leilighet Kjeller – Bad/vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 55 mm fall fra gulv ved dør
Ca 75-85 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad/vaskerom oppført i 2012.

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-2**

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Misfarging i overflater.
-Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet.
-Feie luke står i våtsone, og er ikke tilstrekkelig tettet ift. krav i våtrom. Tg:3.
Estimert kostnad +- 5000,-
-Lav oppbrett av belegg omliggende rørøpstikk i gulv.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.
Montere dusjdør/vegg for hindre bruksvann mot feieluke.
Sillikonere omliggende rørøppstikk i gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Belegg kommenter under overflater.
Belegg synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Noe "treg" oppsamling av vann i sisternen.
Svelling i sideplate tilknyttet innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.
Utskiftning av innredning på sikt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Opprette tilluftspalte i dør.	

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 utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Våtrom: Kjeller – Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Vaskerom fra byggeåret, delt og noe oppgradert i forbindelse med oppføring av leilighet i 2012. Malt gulv og sokkel i betong, malt mdf plater på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, brannslange, stoppekran og vannmåler. Rom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet eller ventilering. Ca 55 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 70 mm sokkel ved dør. Ingen registrert fukt ved overflatemåling eller hulltaking. Merknader: -Manglende ventilering. -Rom er oppført uten membran og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet. If. rommets konstruksjonsoppbygging og plassering er det ikke umiddelbar behov for oppgradering. -Manglende tilluftspalte dør.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.29 Våtrom: Kjeller - Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad/dusjnise oppført på 90 tallet.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise.
Varmekabler i gulv.
Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
65-75 mm terskel.

Merknader:

- Rom er oppført uten membran. Det antas at det ble benyttet primer som var vanlig ved oppføringstidspunktet, dette tilfredsstill ikke dagens krav til tetthet.
- Ingen fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom, men det ble registrert vannmerker i bakplate vegg, noe som tyder på tidligere fukt.
- Sluk koblet via avløp til sideliggende vaskerom.
- Riss/sprekk i fuger, bom i fliser og soppdannelse i fuger.
- Dør tilslutter karm skjevt, svelling nedre del.
- Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Anbefalte tiltak

Bad tilfredsstill ikke dagens krav til tetthet og må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.30 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilet utførelse, varierende alder.
Stedvis noe bruksitasje overflater og låskasser, påregnelig normalt.

Merknader:

- Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Manglende feste/understøtting av dørterskel bad/vaskerom leilighet.
- Gjennomslag av kvist i enkelte dørkarmer i kjeller.
- Enkelte dører tar i karm, tilslutter karm skjevt, påregnelig med justering.
- Enkelte låskasser må påregnes skiftet.

6.31 Øvrig: Garasje - 26m2

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Treport m/port åpner.

Merknader:

- Eier opplyser at det har blitt registrert murr i garasje, skal behandlet 2 ganger.
- Taknedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på ringmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.
- Svinnriss/sprekk i gulv.
- Manglende musetetting bak kledning.
- Korrodering i skinner/beslag tilknyttet port.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig forevrig.

6.32 Kryp kjeller

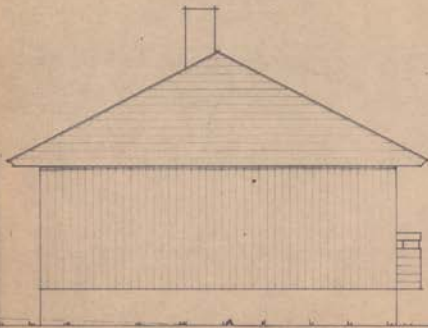
Tilgjengelighet

Ikke relevant

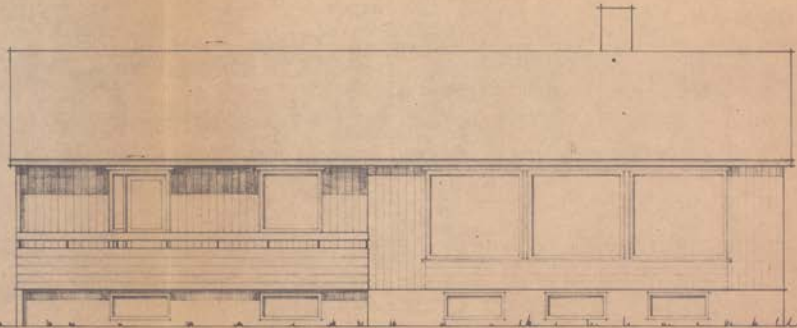
6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



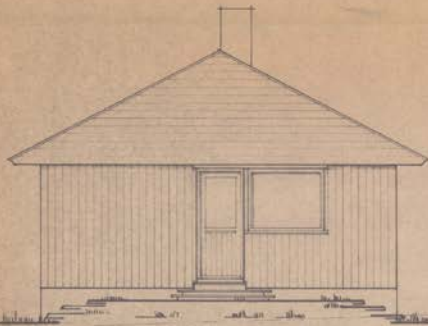
FASADE NØR VEST



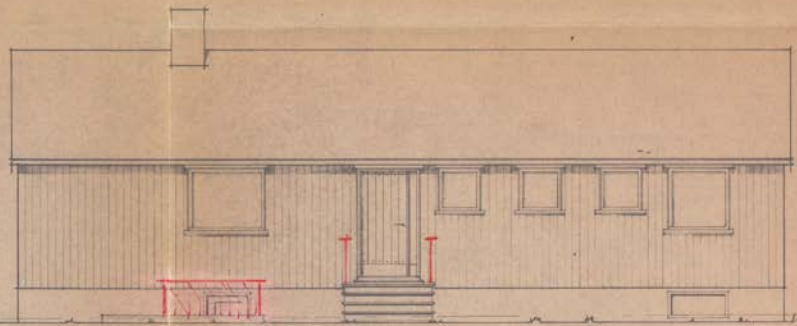
FASADE NØR VEST

NØR TIL

FØR



FASADE SØR ØST



FASADE NØR

ODD WETTERAND
1928
2 4 AUG 1970
ARKIV

Kjøp bygningens
tegnings
7 2 AUG 1970
ARKIV

112+ST

DATE: 1928

BYGGER: ODD WETTERAND
KLEPPE

SANDNES TRELAST

ÅRSSESLSKAP
SANDNES 4800 OSLO 427211 ARENDAL 12367 KLEPPE 89134
(Sentralkontor) 447210 31054 89483

ARBEID: 1.90

BYGGER: AR

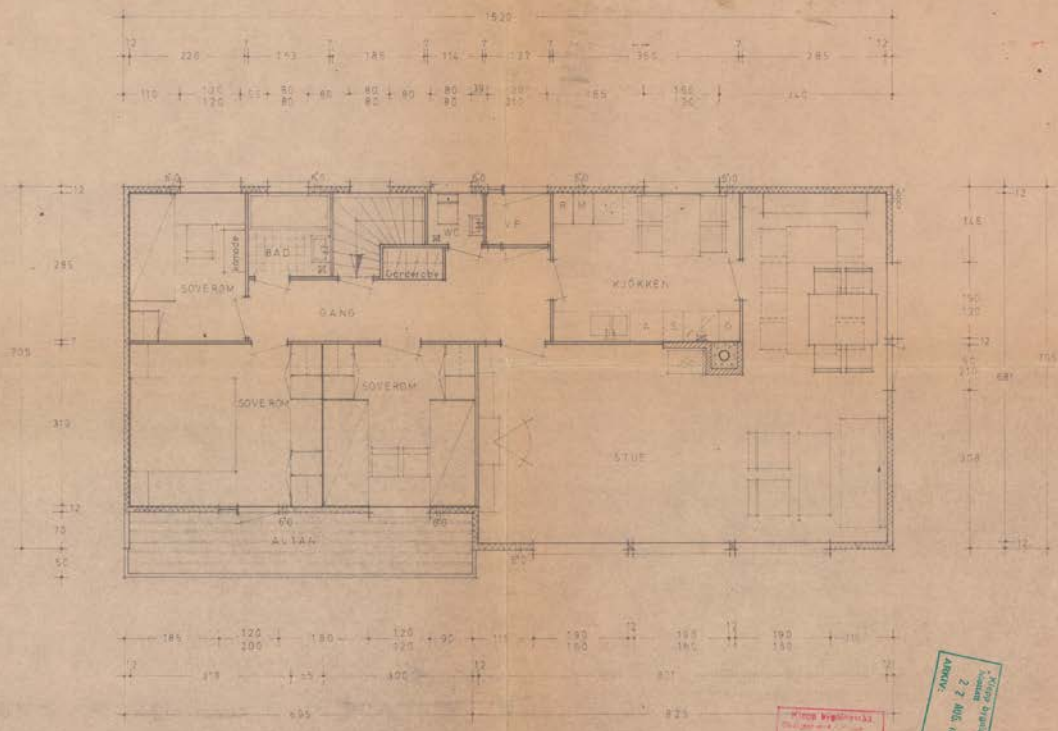
BYGGER: 3

TEGNER: 3

TEGNER: AR

TEGNER: 3

Teikning nr. 112+ST og 112+ST
er med og vil bli med
i alle Sandnes Trelast og Sandnes
AR arkiv og bygningens arkiv.

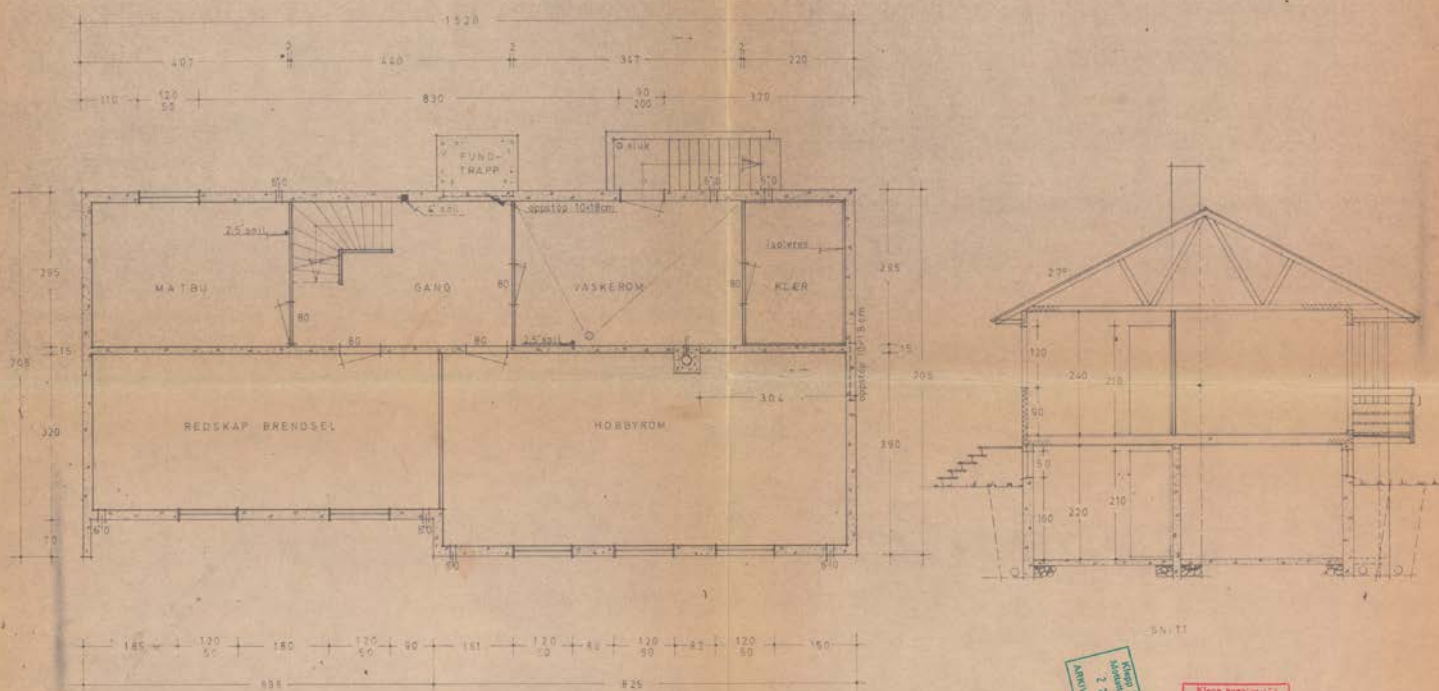


Prøve tegning
2.9.80
ARKIV

Byggesaksnummer
2.2.80.100

112+ST

BYGGER: ODD WETTEBERG		BYGGER: ODD WETTEBERG
ADR.: KLEPPE		BYGGER: ODD WETTEBERG
SANDNES TRELAST		
SANDNES 6870 (Sandness)	OSLO 6870 02028	ARNDAL 3367 3404
		KLEPPE 8924 8922
BYGGER: ODD WETTEBERG		BYGGER: ODD WETTEBERG
ADR.: KLEPPE		BYGGER: ODD WETTEBERG
SANDNES TRELAST		
SANDNES 6870 (Sandness)	OSLO 6870 02028	ARNDAL 3367 3404
		KLEPPE 8924 8922

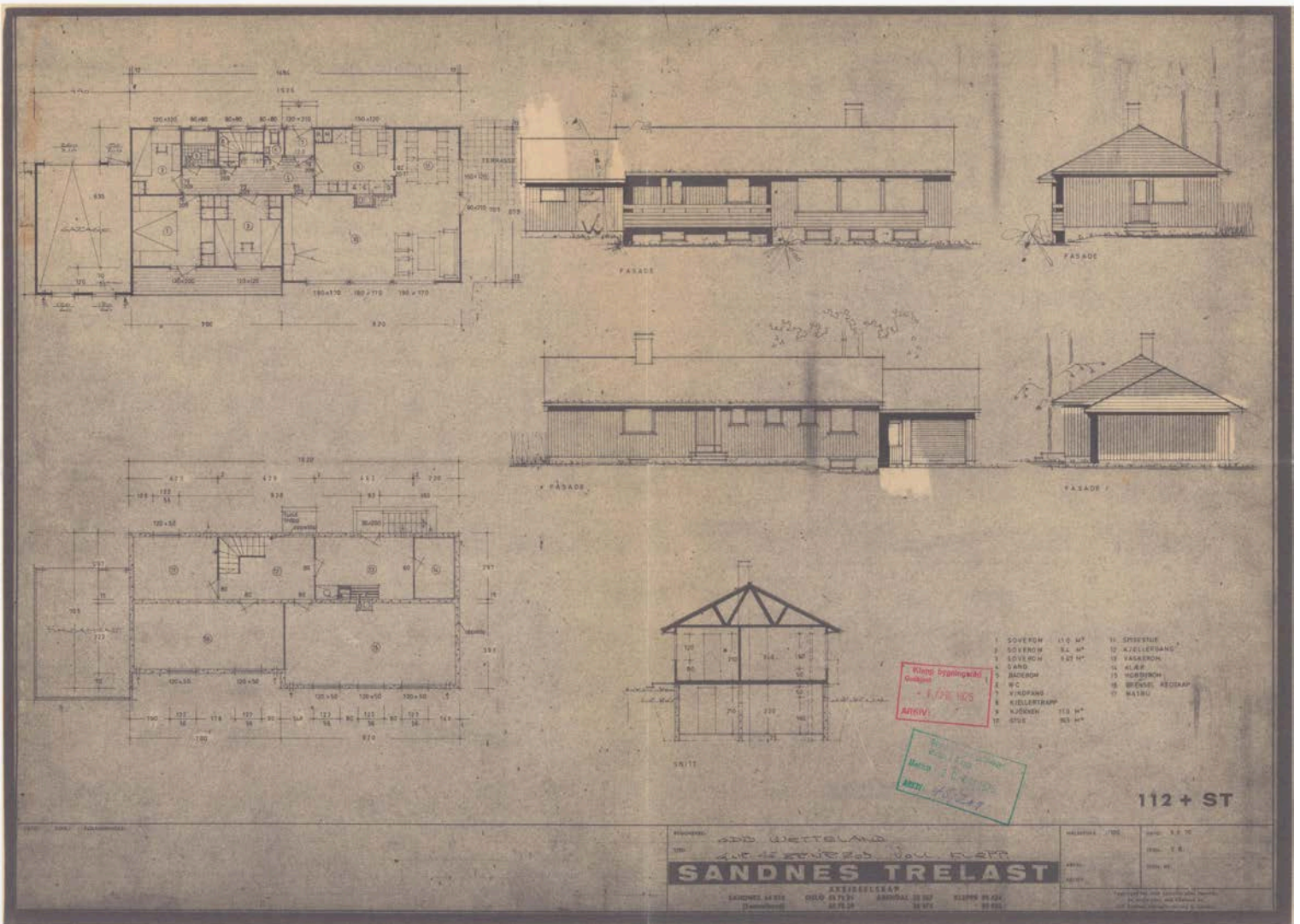


KLEPP
 2. AUG. 1970
 SANDNES TRELAST

Klepp byggesak 112+ST
 29 AUG 1970
 AKKIV:

112+ST

DATO: 22. 5. 70 SAK: 112+ST FORANDRING:	BYGGER: ODD WETTELAND VED: KLEPPE SANDNES TRELAST AKKURASJESKAP SANDNES 4803 OSLO 04701 ARENDAL 3337 KLEPPE 0643 (Sandnes) 64708 5074 0602	SÆLSTOR: 1-50 PLAN: 1-1 TEGN. NR.: 2	DATO: 22. 5. 70 SAK: 112+ST TEGN. NR.: 2 <small>Trykkes ut til byggesak eller bestilles av andre uten tillatelse fra AS Sandnes Trelastverk og Skredderi.</small>
---	--	--	--



KLEPP KOMMUNE
Bygningsvesenet

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr. Odd. Watteland,.....
Verdalen,
4060. KLEPP.

Etter besiktigelse foretatt den 6.4.71 gis herved midlertidig
brukstillatelse av haligtus på eiendommen
gar. 45, bar. 209, Bore østre.

Følgende arbeid gjenstår:

Merknader:


Kjeller: Puss av golv og vegger. Innpussing av dører,
vinduer og ventiler. Delevegger, dører og
innredning.

Utv: Hoved- og kjellertrapp med rekkverk. Puss
av grunnmur over terreng. Jordterrasse,
terrassedør holdes forsvarlig stengt inntil
terrasse er oppført.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

Gjenpart: Klepp Sparebank.

... Kleppe, den ... 18.8.1971


Martin Bø
-bygn.kontr.-



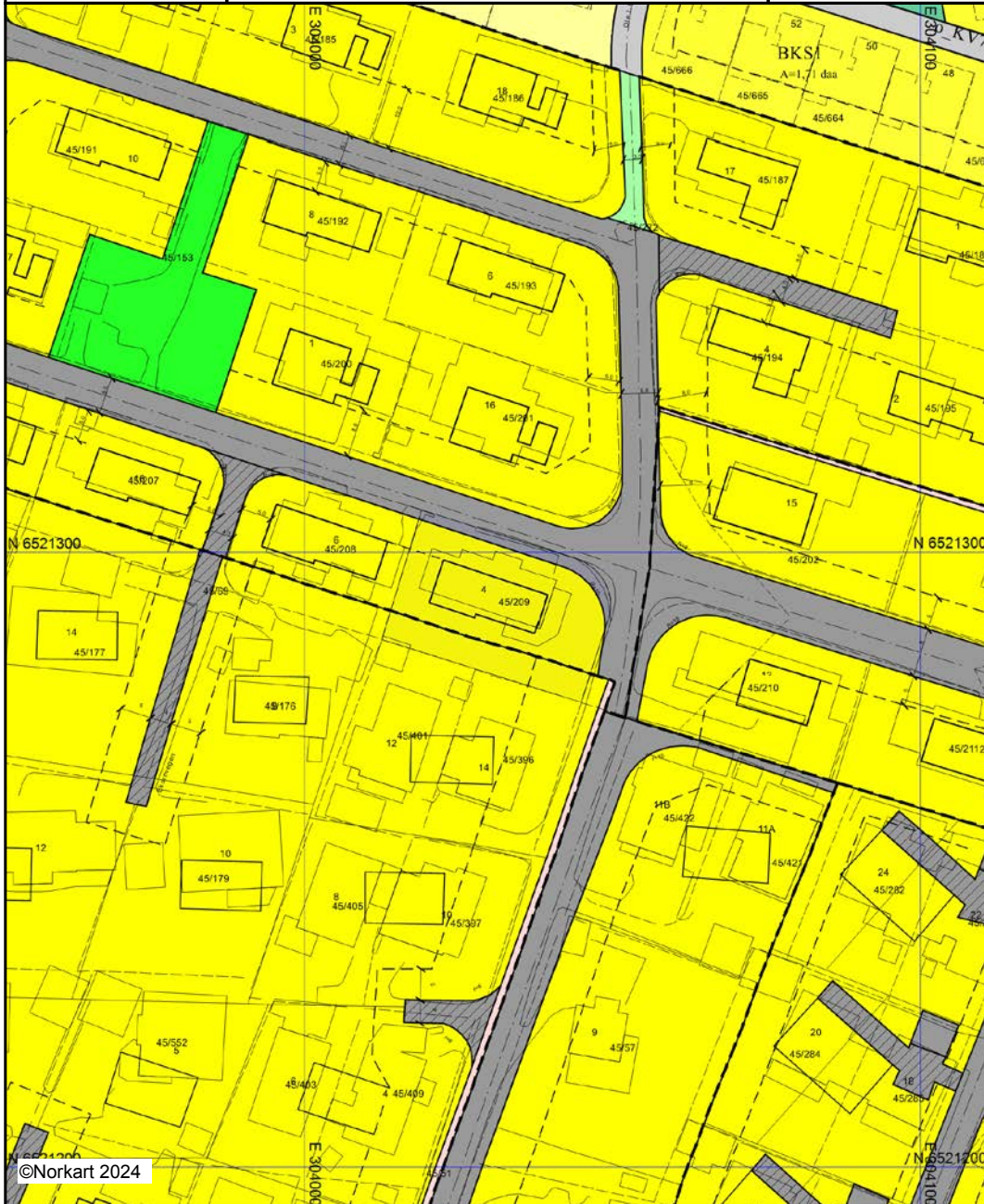
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/209
Adresse: Ekornvegen 4
Utskriftsdato: 28.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring


VEG

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekant

Bygninger

-  Grunnmur
-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Veranda



Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående



Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Område for bustader med tilhørende anlegg

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjøreveg
-  Parkeringsplass


Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Turveg
-  Anlegg for lek

Adresser

- Abc Adressepunkttekst


Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles avkjørsel




Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)

-  Unyansert formål (kun for eldre planar)

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL1985 § 2)

-  Bustader - frittliggende småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Kjøreveg

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggjegrænse
-  Byggjelinje
-  Planlagt busetnad
-  Bygninger som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



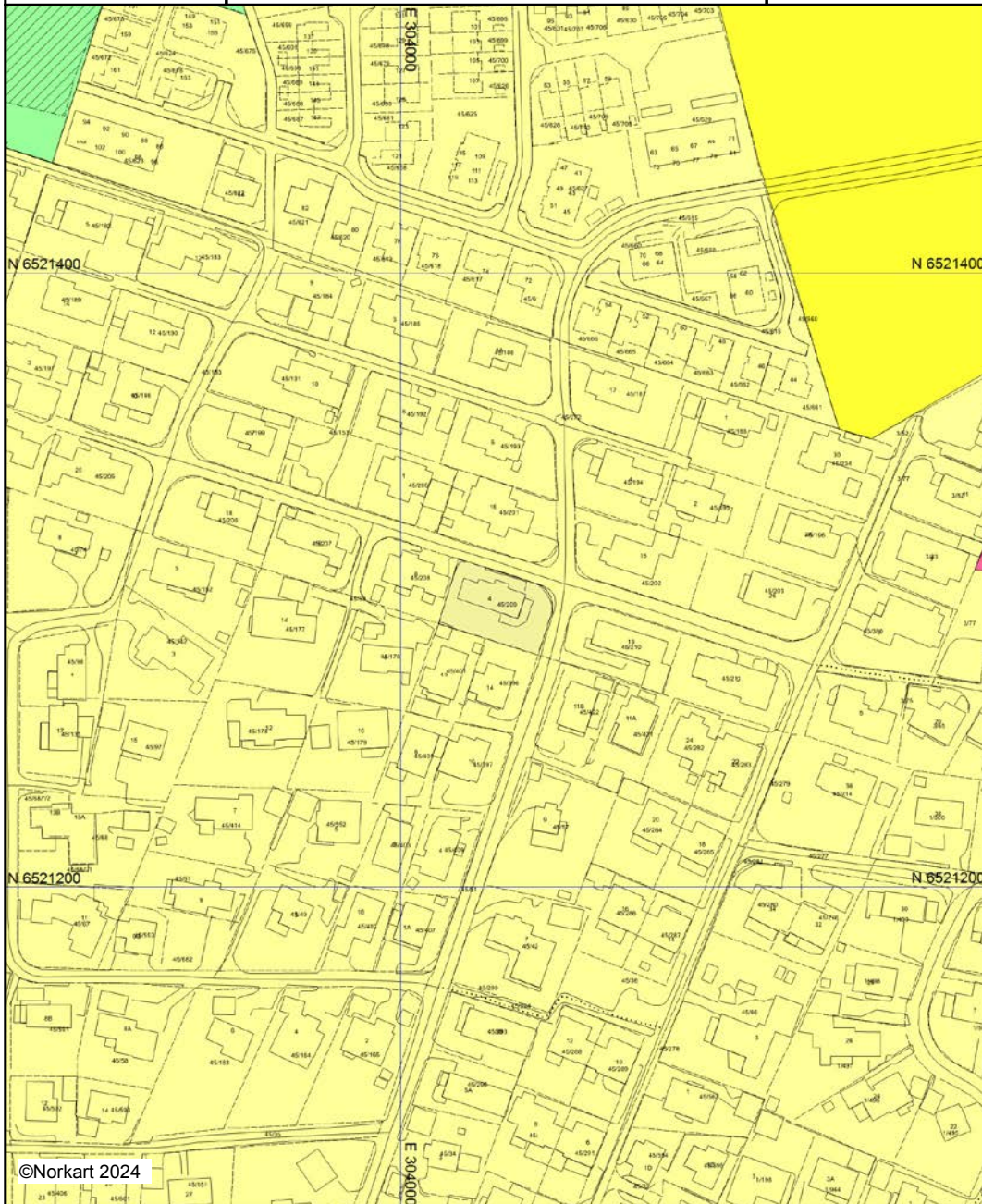
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/209
Adresse: Ekornvegen 4
Utskriftsdato: 28.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende


VEG

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekart

Bygninger

-  Fasadeliv
-  Grunnmur
-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Veranda

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

-  Abc Adressepunkt tekst

Nabolagsprofil

Ekornvegen 4 - Nabolaget Verdalen vest - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sporafjellvegen Linje X44, 58, 59, 62	4 min 0.3 km
Klepp stasjon Linje L5	9 min 5.2 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 26.2 km

Skoler

Bore skule (1-6 kl.) 443 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Bore ungdomsskule (7-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	15 min 1.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 5.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 7.8 km

«Et trivelig nabolag, men avhengig av privatbil for å komme lett til andre stede»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

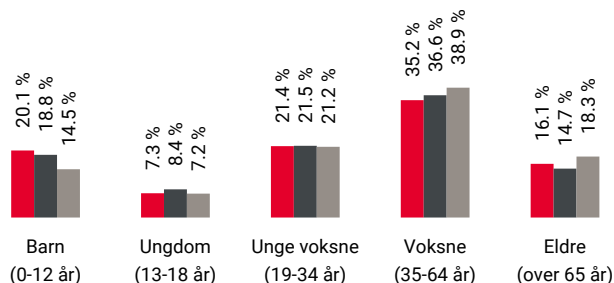
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verdalen vest	1 474	550
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Sporafjell barnehage	5 min
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1 km
Myrsnibå barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.1 km


Dagligvare

Rema 1000 Verdalen	13 min
Kiwi Verdalen PostNord	13 min 1 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100


 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

Sport

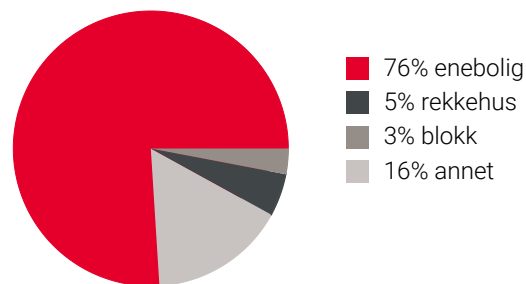
 Sollia ballløkke 8 min 
Ballspill 0.6 km

 Bore skule 13 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.1 km

 MOVA Klepp 27 min 

 Robust Trening Bryne 11 min 

Boligmasse



«Kort skolevei for ungene, lite støy og fine turområder»

Sitat fra en lokalkjent

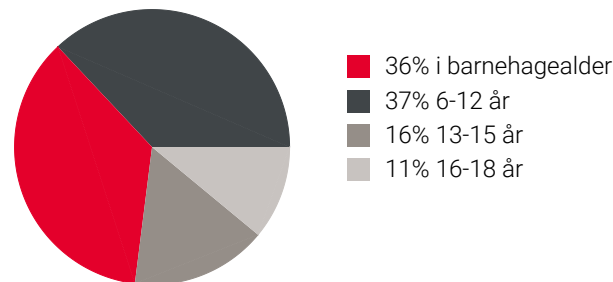


Varer/Tjenester

 Jærhagen 26 min 

 Apotek 1 Jærhagen 27 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



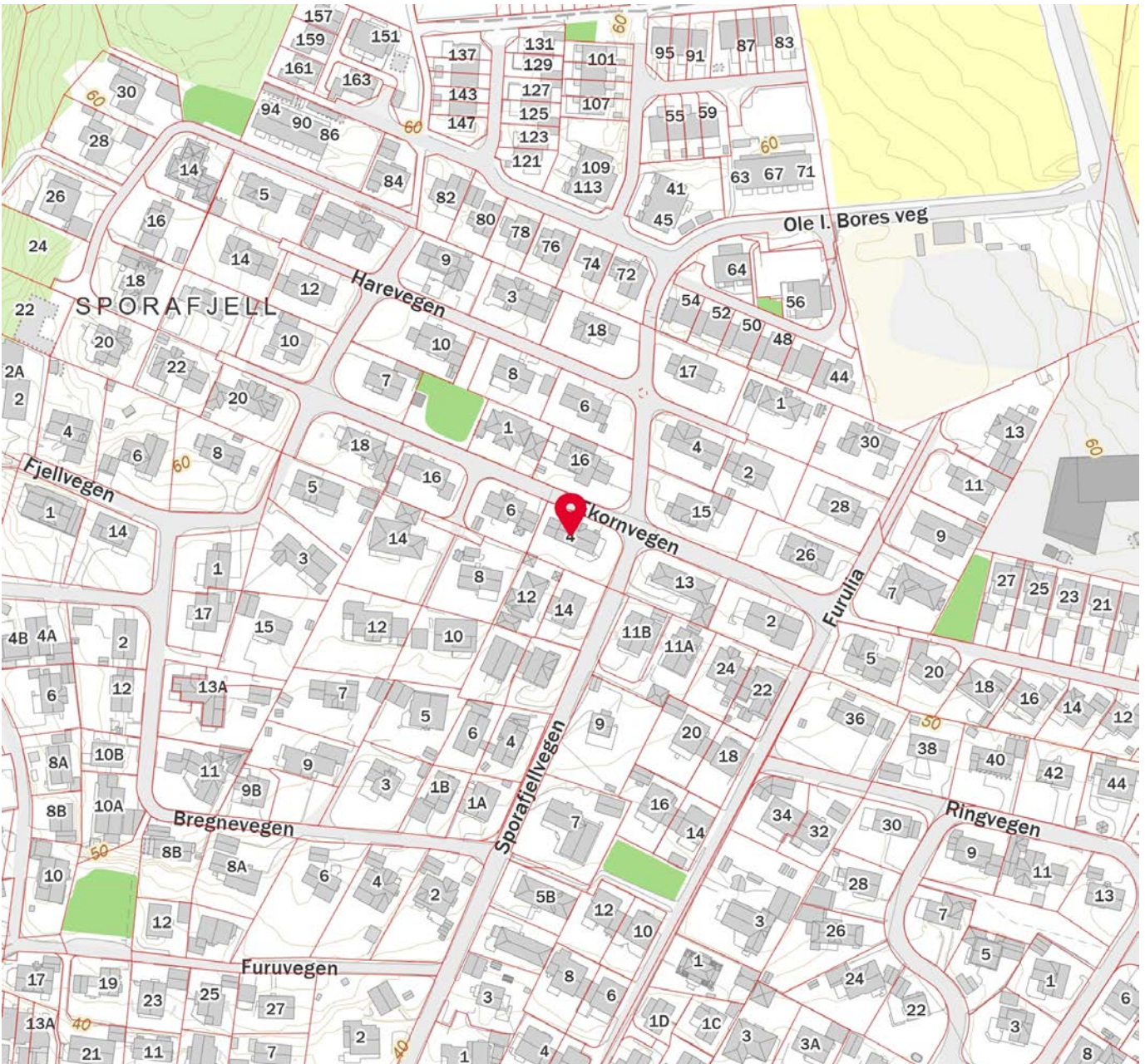
0%

43%

 Verdalen vest
 Kleppe/Verdalen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Ekornvegen 4
4351 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjersti Birkeland

Telefon: 977 75 784
E-post: kjersti.birkeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre