



aktiv.

Nymyra 44, 4351 KLEPPE

**Arkitekttegnet bolig med
hjørnetomt i barnevennlig
boligområde. Dobbel garasje og
herlig, solrikt uteområde.**



Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

E-post anne.kristine.undheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 090 000,-
Omkostn.: Kr 128 600,-
Total ink omk.: Kr 5 090 000,-
Selger: Arild Mæland
Eivina Chaweewan

Sørensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 123/184 kvm
Tomtstr.: 558.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1577
Oppdragsnr.: 1403250222

Arkitekttegnet bolig med attraktiv hjørnetomt og gode solforhold.

Velkommen til Nymyra 44!

Vi har gleden av å presentere denne attraktive eneboligen med barnevennlig og populær beliggenhet i Verdalen. Fra boligen er det kort avstand til skoler og barnehager. Meget pent og delikat uteområde fullt opparbeidet. Her er det flere fine soner som gir god utnyttelse av uteområdet.

Innhold:

- 1. etasje: Entre/gang, stue/spisestue, gang, kjøkken, vaskerom/ biiinggang, wc, soverom.
- 2. etasje: Gang, 2 soverom, bad.

Hagestue

Flere boder til lagring.

Dobbel garasje med el-billader

Verdt å nevne:

- Gode solforhold
- Lettstelt og delikat uteområde
- Utvendig malt i 2021

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Nabolagsprofil	106
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 m²

BRA - e: 61 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 94 m² Entre/gang, soverom, wc, stue/spisestue, kjøkken, Kjølerom og vaskerom/bi-inngang.

BRA-e: 44 m² Garasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod tilknyttet bolig

2. etasje

BRA-i: 29 m² Gang, 2 soverom og bad

BRA-e: 12 m² Garasjeloft

TBA fordelt på etasje

2. etasje

24 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Hagestue utgjør 10 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroll eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod tilknyttet bolig utgjør 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroll eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod tilknyttet hagestue utgjør 2 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroll eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod tilknyttet garasje utgjør - 4 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroll eller beskrevet i rapport.

Balkong 1 - 4 m² - TBA

Balkong 2 - 20 m² - TBA

Terrasse/plattinger er ikke oppmålt

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

558.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsrom, plen, stor skiferbelagt terrasse med utgang fra stuen, terrasse med utgang fra kjøkken med tilgang til hagestue. Bed med fin beplantning.

Beliggenhet

Boligen ligger i en rolig og etablert gate i Verdalen. Populært område hvor de fleste har bodd i mange år og det er kjent for sitt gode naboforhold. Dagligvarebutikkene Kiwi og Rema1000 ligger i gangavstand, og en gåtur unna, ligger Jærhagen og alle servicetilbud. Sørhellet barnehage og den nye Sporafjellet barnehage ligger begge i gangavstand.

Kleppelunden turområde ligger i nærheten av boligen. En tre kilometer lang rundløype med lys går gjennom Kleppelunden over Håland. Vil du forlenge turen kan du gå opp på Kleppevarden med "Tusenårsplassen" og en storslått utsikt over Jæren. Musikkpaviljongen i Kleppelunden blir benyttet til konserter, stevner og andre arrangementer.

Jærstrendene ligger også bare et lite stykke unna. Her ligger de lengste sandstrendene i Norge - ca 11 kilometer i alt. Et surfeparadis og rekreasjonsområde for store og små. For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud hos Klepp IL, samt treningssentrene Arena og Sport 4 You.

Verdalen ligger ca. 25 km fra Stavanger sentrum og ca. 12 km fra Sandnes. Veien til flyplassen på Sola er unnagjort på rundt 20 minutter med bil.

Kollektivtransport tilgjengelig fra bussholdeplass like utenfor i Boreringen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av Duo Takst AS v/Kåre Vatland.

Innhold

1. etasje: Entre/gang, stue/spisestue, gang, kjøkken, vaskerom/biinnngang, wc, soverom.

2. etasje: Gang, 2 soverom, bad.

Dobbel garasje

Flere boder

Standard

Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å presentere Nymyra 44. En attraktiv bolig med gjennomgående god standard. Ekstra takhøyde i stue gir en lys og luftig romfølelse. En spennende bolig som passer godt for alle aldersgrupper.

Entre med plass til garderobe, flis på gulv. Separat toalett i 1. etasje med parkett på gulv.

Lyst hovedsoverom med innholdsrike skyvedørsgarderober.

Romslig stue med store vindusflater og god plass til spisestue med utgang til terrasse/hage, laminat på gulv. Peisovn stående på nedfelte fliser i gulv. Varmepumpe.

Kjøkkeninnredning fra Ikea med skap til tak, granittbenkeplate og dekorative plater på vegg. Integrert koketopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Godt kjølerom med inngang fra vaskerom mot kjøkken.

Praktisk biinngang/vaskerom med flott innredning med vask, flis på gulv og varmekabler. Smarte løsninger.

I 2. etasje finner man et fint bad med innfelte skap/skuffer i vegg, innredning med oppbevaring, dusj, vegghengt toalett, flis på vegg/gulv og varmekabler.

2 gode soverom hvorav et har utgang til balkong. Det er også utgang til stor usjenert terrasse fra gang.

Dobbel garasje som er isolert og har egen varmepumpe. Selger har satt veldig stor pris på denne og den er blitt flittig brukt både til hverdag og til fest. Innredet og isolert loft kan brukes til lagring og ev. kontor.

Praktisk bod ved hovedinngang kan brukes til lagring eller kontor. Det finnes flere andre boder på eiendommen til ekstra oppbevaring.

Flott opparbeidet uteområde med plen, platting og skjermet uteområde. Mulighet for å trekke seg tilbake i en hyggelige hagestue. Her kan hele familien trives!

Velkommen til hyggelig visning!

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.

Forhold som har fått TG2:

DRENERING

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Det er ikke synlig bruk av grunnmursplast, varierende praksis ved denne typen konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering

Balkonger

Balkonger er tekket med papp fra byggeåret. Papp er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.

Begrenset tilkomst av tekkingen grunnet overliggende terrasse platting.

Målt fall fra dør til sluk.

Rekkverket målt til mellom 85-95 cm, dagens forskriftskrav på 100 cm.

Spekk i fuge/bly i overgang rekkverk/yttervegg, ingen registrerte lekkasje, anbefales utbedret.

Tørkesprekker/avskalling i håndrekke tilknyttet rekkverk til balkong nord.

Avskalling o korrodering i beslag tilknyttet rekkverk til balkong sør.

Terrasse/platting

Stedvis "bom", løse fliser i flislagt platting, hovedsakelig ved hage sør.

Terrassebord fremstår i normal stand.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling av rekkverk må påregnes. Utskiftning av beslag på sikt.

Iht. alder på tekking er det økt fare for lekkasjer, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret

-Tørkesprekker, krakelering og avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.

-Kondensering og nedbrytning, hovedsakelig takvinduer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Svelling og krakelering i brystning tilknyttet ytterdør entre og balkong dører.

-Skadet lukkemekanisme på takvindu soverom.

-Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer og dører på sikt.

-Skadet/manglende pakning på deler av ytterdørere entre/bi-inngang, dette vil føre til luftlekkasje og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av ytterdør pga skade/slitasje må påregnes.

YTTERVEGGER

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret.

Merknader:

-Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Anbefalt avstand er 15 cm.

-Mindre drengs/luftespalter over vannbord, ingen registrert følgeskade.

-Musetetting bør enkelte steder justeres, hovedsakelig hjørner og omliggende ytterdører.

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.

Stedvis justering/supplering av musetetting.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Oppsummering

Loftsluke er ikke montert, lufting/spalter ikke kontroller.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

Mindre del av kottvegg mangler isolasjon.

Deler av røropplegg er ikke tilstrekkelig festet i kott. Anbefaler nærmere kontroll av gjennomføring til takhatt.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder

kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig. Synlig plast i kottvegg og bjelkelag ved stikkprøve. Tilslutning er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Montere loftsluke for inspeksjon på kryploft.
Montere isolasjon i manglende del i kott vegg.

RENNER OG NEDLØP

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, registrert tegn til smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

TAKKONSTRUKSJON

Oppsummering

Manglende ventilering i panelt takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

TAKTEKKING

Oppsummering

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

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

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Merknader:

-Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger og normal brukslitasje i overflater.

-Stedvis svellinger i laminatskjøter på soverom 2. etasje. Skadet laminat under seng på støtte soverom.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-22 mm avvik på lokal planhet.

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

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

KJØKKEN

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og benkeplate av stein.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Avskalling i benkeplate ved vaskekum, ingen behov for tiltak.

-Løs festet blandebatteri, anbefales festet for å hindre vann trenge ned i underliggende skap.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes 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 komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Etterstramme blandebatteri.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte tilfredsstillende ved enkelt test.

Bryterpanel fungerer ikke tilstrekkelig, påregnelig med utskiftning.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skifte bryterpanel, eventuelt avtrekksvifte.

TOALETTROM

Oppsummering

Mekanisk avtrekk tilfredsstillende.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Merknad:

- "Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventiler i sisterne

TRAPP

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

AVLØPSRØR

Oppsummering

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

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

Ledningsnett

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

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 fra antatt byggeår.

Merknader:

- Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i vaskerom.

- 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.

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

Anbefalte tiltak

Montere vannstoppsensor tilknyttet samlestocker for vann.

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

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

VARMTVANNSBEREDER

Oppsummering

Bereder fra byggeåret, usikker restlevetid.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

VENTILASJON

Oppsummering

Bygningen har balansert anlegg, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

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

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

VÅTROM: 2. ETASJE - BAD

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater fra antatt byggeåret.

Merknader:

Soppdannelser i fuger i dusjnisen, dette skyldes trolig manglende lokalt fall i dusj, noe vannansamling på gulv ved spyling.

-Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig, Ingen umiddelbar behov for tiltak grunner dusjvegg/dør.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert

dusjkabinett for å unngå

ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Noe begrenset tilkomst, membran synes ført under klemring.

Sprekk i klemring, dette vik kunne føre til begrenset klem på membran, og fukt kan trekkunder membran ved eventuelt tilbakeslag.

Begrenset tilkomst for kontroll av ved innfestningskruer.

Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring/sillikonerer bør vurderes.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dørterskel.

Med bakgrunn i alder på gulv membran, sluk står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Lekkasje i dusjhode, påregnelig med utskiftning.

Mindre lekkasje fra avløpslange under servant.

Sprekk i servant, ingen tegn til lekkasje, påregnelig med utskiftning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor.

Skifte av dusjhode.

Skifte/utbedres avløpslange til servant.

VÅTROM: VASKEROM/BI-INNGANG

Oppsummering av overflater

Overflate med varierende alder og stand.

Merknader:

-Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

-Manglende fuktsikring/membran i mdf plater over i våtsone, begynnende svelling i plate. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette membran ved dør, samt montere vannsensor i påvente av oppgradering.
Overflatebehandle mdf plater i våtsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Usikker om det er montert membran, nærmere kontroll av sluk og røroppstikk er påregnelig.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Med bakgrunn i alder på membran og sluk står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Usikker om det er montert membran, nærmere kontroll av sluk og røroppstikk er påregnelig.

ØVRIG: SKORSTEIN OVER TAK

Oppsummering

Ingen spesielle avvik utover manglende behandling av skorstein over tak, fare for lekkasjer ved manglende behandling.

Skorstein på loft ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling av pipe for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montere pipebeslag.

Kontroll av skorstein på loft ved tilgang.

Forhold som har fått TG3:

UTSTYR PÅ TAK

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Forhold som har fått TG-IU:

VÅTROM: Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da vannuttak er på en yttervegg.

Det ble ikke registrert tegn til fukt ved overflatemålinger. ASKEROM/BI-INNGANG

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.

Hvitevarer

Dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Parkering

I dobbel garasje. Ellers i eget gårdsrom.

Forsikringsselskap

EIKA

Diverse

Selger opplyser om at under terrasse med utgang fra kjøkken så er det klargjort for å ha boblebad. Det har vært boblebad her tidligere.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe, vedovn

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 090 000

Kommunale avgifter

Kr 15 818

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 15 818,-. I dette inngår bl.a. avgift for

vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2024

med forfall 15. april er på kr 8 034,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på

kr 7 784,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 053 219

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 212 876

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» 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 1, bruksnummer 1577 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 6013 Tinglyst 30.06.1994 Rettigheter iflg. skjøte
VED SALG I UBEYGGET STAND GÅR TOMTA TILBAKE TIL KLEPP KOMMUNE. VED
SALG AV BEBYGGET TOMT INNEN 5 ÅR MÅ SALGET GODKJ. AV KLEPP KOMMUNE
M.V., m. pr. e. lån i Husbk.
Erklæring/avtale Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

Dokumentnr. 1300 Tinglyst 07.02.1994 Registrering av grunn Denne matrikkelenhet
opprettet fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1371

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Merknader:

Isolasjon og difusjonssperre i kott må utbedres (feil utførelse)

Ventilere bod

Montere trinn eller feieluke til pipe over tak

Kople til taknedløp

Støpe fundament under søyle ved inngangsparti

(Garasje er ikke påbegynt)

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.12.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Vannmåler er installert og de kommunale avgiftene avregnes etter forbruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: 2022001

Navn: Kommuneplan Klepp Kommune 2022-2033 arealdelen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delareal: 558 m2

Hensynsonenavn: H190

Sikring: Andre sikringssoner
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 2170
Navn: Kleppemyra
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.08.1990
Delarealer:
550 m2 - Formål: Boliger - Feltnavn B7
8 m2 - Formål: Kjørevei

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

127 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

128 600 (Omkostninger totalt)

144 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

147 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 218 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 234 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 237 300 (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 128 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 91 650

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 alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler/Oppdragsansvarlig

Anne Kristine Undheim

Eiendomsmegler MNEF, anne.kristine.undheim@aktiv.no, Tlf: 482 54 277

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne, Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

06.06.2025

Velkommen til Nymyra 44

Presentert av Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Anne Kristine Undheim

Innhold:

1. etasje: Entre/gang, stue/spisestue, gang, kjøkken, vaskerom/biinnegang, wc, soverom.
2. etasje: Gang, 2 soverom, bad.



Attraktiv enebolig med flotte uteområde

Skjermet terrasse og en hyggelig hagestue.





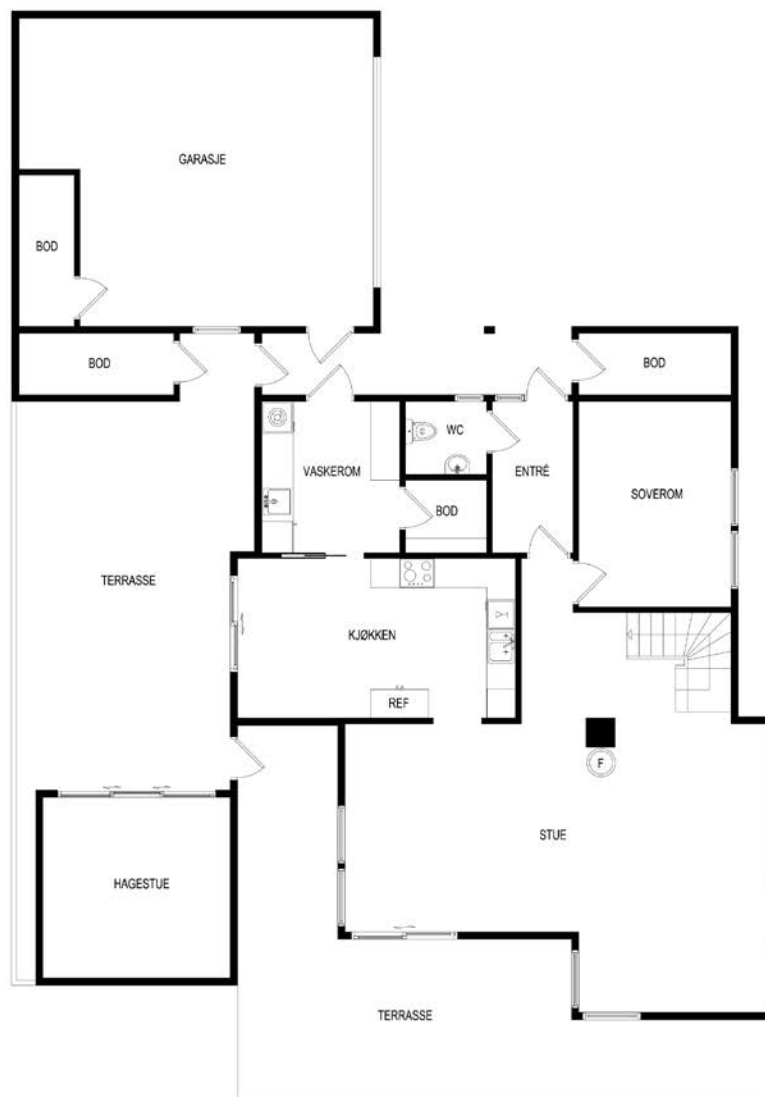
Dobbel garasje er isolert og
har egen varmepumpe.
El-billader.



1. etasje

aktiv.





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

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



God plass til både sofagruppe og spisebord



Boligen har både varmepumpe og vedovn til oppvarmingskilder.

Romslig stue med ekstra takhøyde som skaper en god atmosfære.





Store vindusflater slipper inn mye naturlig lys.



Spiseplassen like ved kjøkkenet.



Flott kjøkken med benkeplate i stein.



Koselig å samles til felles frokost.



Mye god skap- og benkeplass.



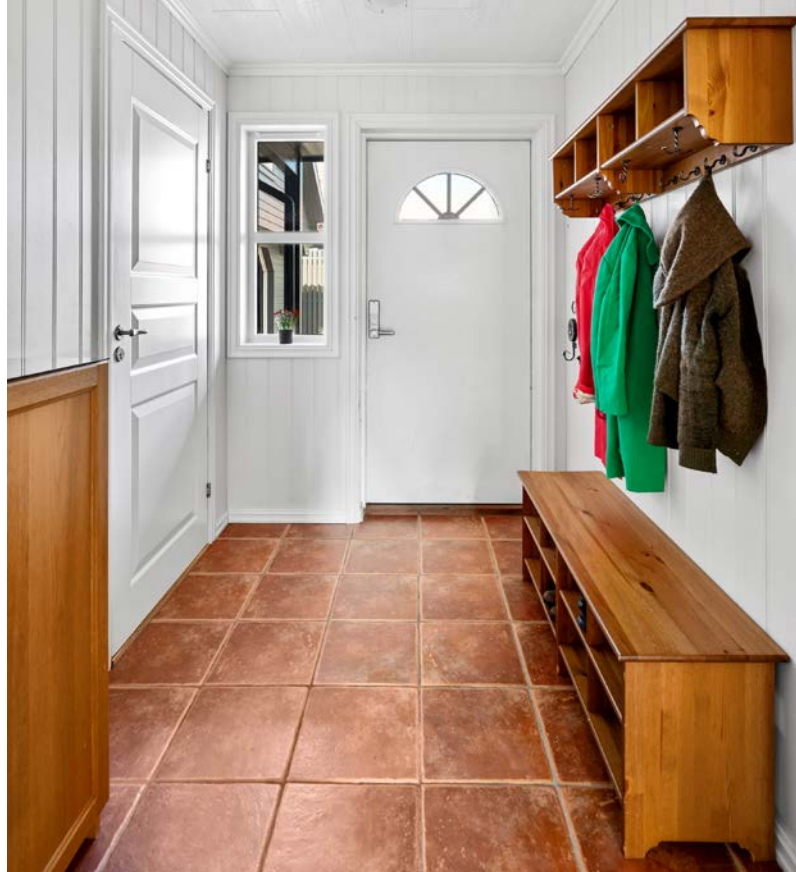
Utgang til skjermet terrasse fra kjøkkenet.

Praktisk bakgang/vaskerom
med kjekke løsninger. Tilgang
til kjølerom.





Gjestetoalett ved inngangsparti.



Innbydende entre med god plass til å henge fra seg yttertøy.

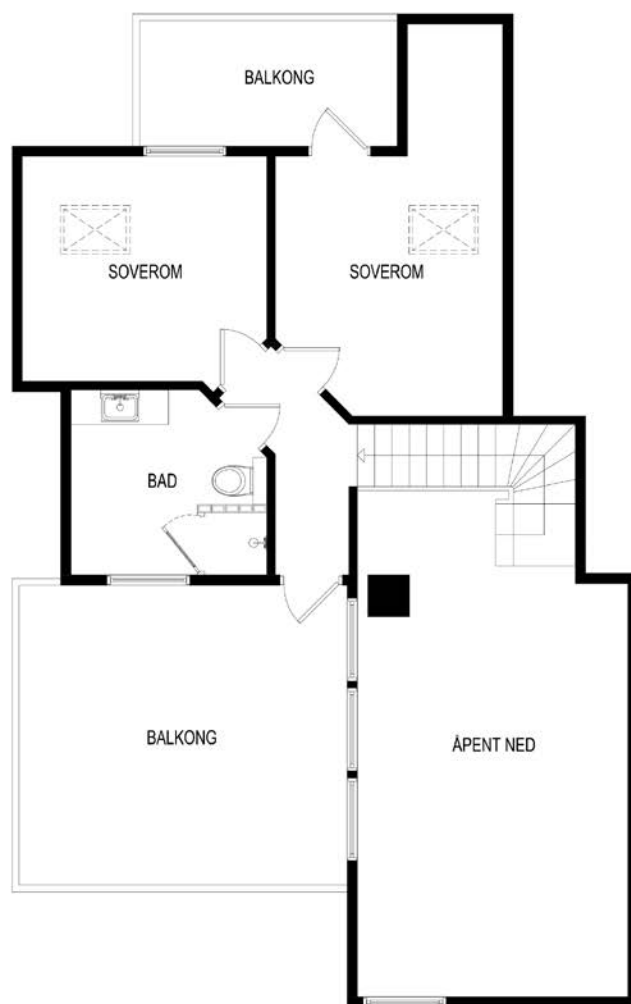


Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og skyvedørgarderober.

2. etasje

aktiv.





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

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



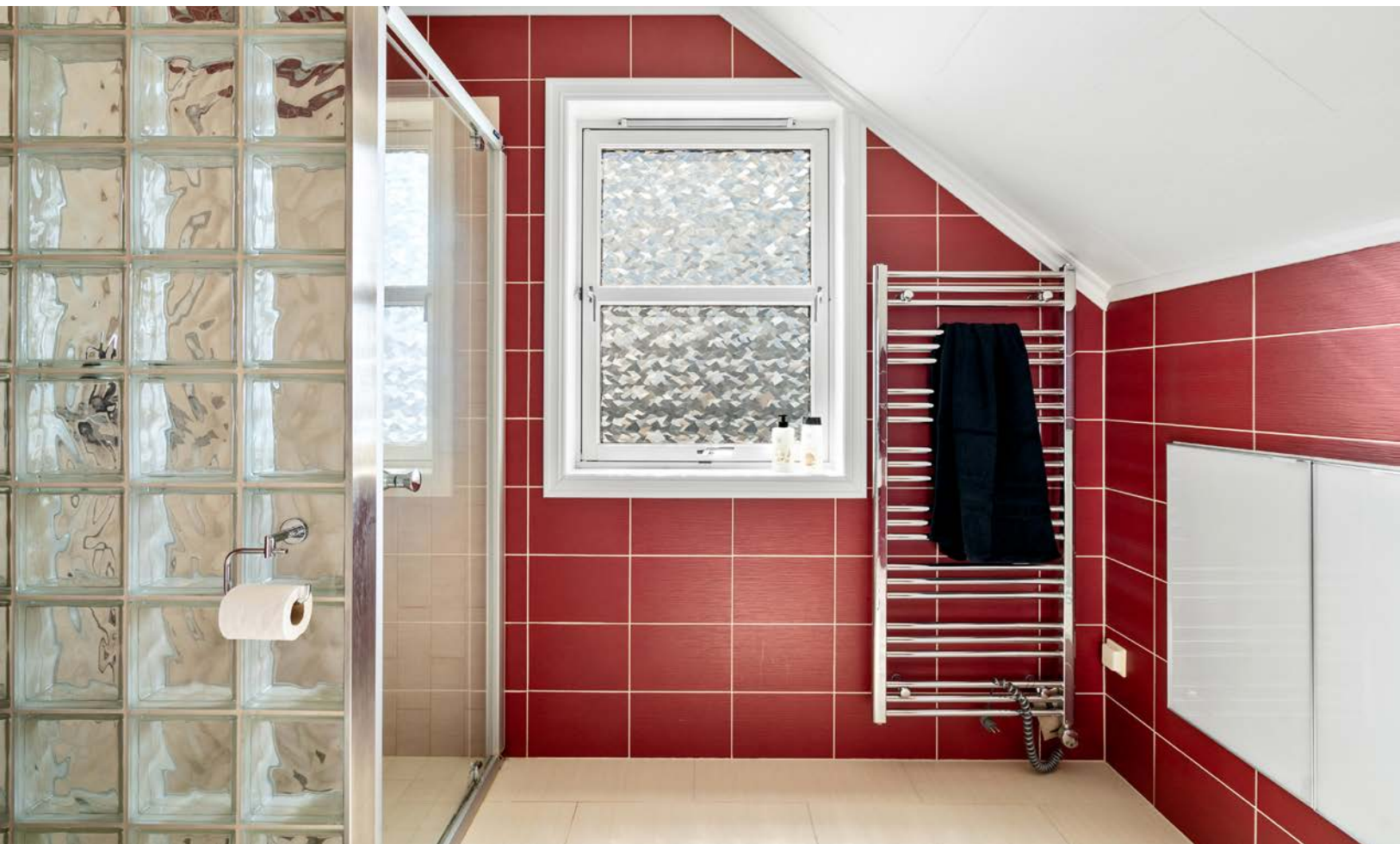
2. etasje



Gang, 2 soverom, bad.



Bad med innfelte skap/skuffer i vegg, innredning med oppbevaring, dusj, vegghengt toalett, flis på vegg/gulv og varmekabler.





Uteområdet

aktiv.

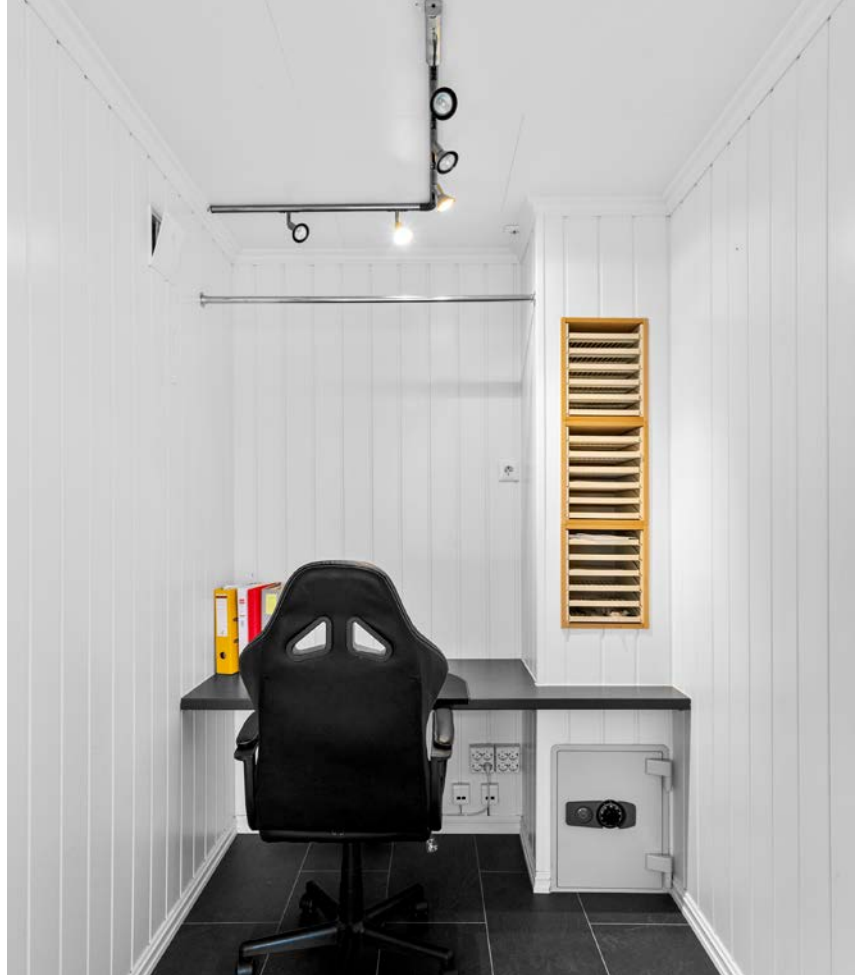


Hyggelig takterrasse med gode solforhold.



Utvendig bod like ved
inngangsparti.

Loft over garasje til bruk til for
eks. kontor eller oppbevaring.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250222	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivina Chaweewan Sørensen	Arild Mæland

Gateadresse	
Nymyra 44	

Poststed	Postnr
KLEPPE	4351

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250222

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet til led spotter i stue

Arbeid utført av

Johannesen elektrisk

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee ladeboks, satt opp av Time elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250222

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250222

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivina Sørensen	5fef503b325792b362a04 c7a1a841b98a554d047	14.05.2025 14:43:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Mæland	d9f7fa93da7e82916dee1c 8b5a1eb6892d49aaf7	14.05.2025 14:39:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250222

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

Nymyra 44 4351 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1994

BRA: 184 m²

BRA-i: 123 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

5

TG-2

23

TG-3

1

TG-IU

1

 Supertakst

GNR: 1 BNR: 1577

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Nymyra 44
4351 Kleppe

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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/32360>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Det er ikke synlig bruk av grunnmursplast, varierende praksis ved denne typen konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger

Balkonger er tekket med papp fra byggeåret. Papp er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.

Begrenset tilkomst av tekkingen grunnet overliggende terrasse platting.

Målt fall fra dør til sluk.

Rekkverket målt til mellom 85-95 cm, dagens forskriftskrav på 100 cm.

Sprekk i fuge/bly i overgang rekkverk/yttervegg, ingen registrerte lekkasje, anbefales utbedret.

Tørkesprekker/avskalling i håndrekke tilknyttet rekkverk til balkong nord.

Avskalling o korrodering i beslag tilknyttet rekkverk til balkong sør.

Terrasse/platting

Stedvis "bom", løse fliser i flislagt platting, hovedsakelig ved hage sør.

Terrassebord fremstår i normal stand.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling av rekkverk må påregnes. Utskiftning av beslag på sikt.

Iht. alder på tekking er det økt fare for lekkasjer, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret

-Tørkesprekker, krakelering og avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.

-Kondensering og nedbrytning, hovedsakelig takvinduer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Svelling og krakelering i brystning tilknyttet ytterdør entre og balkong dører.

-Skadet lukkemekanisme på takvindu soverom.

-Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer og dører på sikt.

-Skadet/manglende pakning på deler av ytterdørere entre/bi-inngang, dette vil føre til luftlekkasje og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av ytterdør pga skade/slitasje må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret.

Merknader:

-Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluften bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

-Mindre drengs/luftespalter over vannbord, ingen registrert følgeskade.

-Musetetting bør enkelte steder justeres, hovedsakelig hjørner og omliggende ytterdører.

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.

Stedvis justering/supplering av musetetting.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke montert, lufting/spalter ikke kontroller.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

Mindre del av kottvegg mangler isolasjon.

Deler av røropplegg er ikke tilstrekkelig festet i kott. Anbefaler nærmere kontroll av gjennomføring til takhatt.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig. Synlig plast i kottvegg og bjelkelag ved stikkprøve. Tilslutning er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Montere loftsluke for inspeksjon på kryploft.

Montere isolasjon i manglende del i kott vegg.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, registrert tegn til smålekkasjer i skjøter.

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

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av skjøter.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Manglende ventilering i panelt takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

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

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Merknader:

-Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger og normal brukslitasje i overflater.

-Stedvis svellinger i laminatskjøter på soverom 2. etasje. Skadet laminat under seng på støtte soverom.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-22 mm avvik på lokal planhet.

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

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og benkeplate av stein.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Avskalling i benkeplate ved vaskekum, ingen behov for tiltak.

-Løs festet blandebatteri, anbefales festet for å hindre vann trenge ned i underliggende skap.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenskiv bør etter strammes 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 komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Etterstramme blandebatteri.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkelt test.

Bryterpanel fungerer ikke tilstrekkelig, påregnelig med utskifting.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skifte bryterpanel, eventuelt avtrekksvifte.

Toalettrom

Oppsummering

Mekanisk avtrekk tilfredstillende.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Merknad:

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventiler i sisterne.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Ledningsnett

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

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 fra antatt byggeår.

Merknader:

-Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i vaskerom.

-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.

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

Anbefalte tiltak

Montere vannstoppsensor tilknyttet samlestokker for vann.

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

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra byggeåret, usikker restlevetid.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har balansert anlegg, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

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

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater fra antatt byggeåret.

Merknader:

Soppdannelser i fuger i dusjnisen, dette skyldes trolig manglende lokalt fall i dusj, noe vannansamling på gulv ved spyling.

-Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig, Ingen umiddelbar behov for tiltak grunner dusjvegg/dør.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Noe begrenset tilkomst, membran synes ført under klemring.

Sprekk i klemring, dette vil kunne føre til begrenset klem på membran, og fukt kan trekkunder membran ved eventuelt tilbakeslag.

Begrenset tilkomst for kontroll av ved innfestningskruer.

Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer bør vurderes.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dørterskel.

Med bakgrunn i alder på gulv membran, sluk står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Lekkasje i dusjhode, påregnelig med utskifting.

Mindre lekkasje fra avløpslange under servant.

Sprekk i servant, ingen tegn til lekkasje, påregnelig med utskifting.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor.

Skifte av dusjhode.

Skifte/utbedres avløpslange til servant.

Våtrom: Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering av overflater

Overflate med varierende alder og stand.

Merknader:

-Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

-Manglende fuktsikring/membran i MDF plater over i våtsone, begynnende svelling i plate. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette membran ved dør, samt montere vannsensor i påvente av oppgradering.

Overflatebehandle MDF plater i våtsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Usikker om det er montert membran, nærmere kontroll av sluk og rørøppstikk er påregnelig.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Med bakgrunn i alder på membran og sluk står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Usikker om det er montert membran, nærmere kontroll av sluk og rørøppstikk er påregnelig.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Ingen spesielle avvik utover manglende behandling av skorstein over tak, fare for lekkasjer ved manglende behandling.

Skorstein på loft ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling av pipe for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montere pipebeslag.

Kontroll av skorstein på loft ved tilgang.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da vannuttak er på en yttervegg.

Det ble ikke registrert tegn til fukt ved overflatemålinger.

Lovlighet

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2025

Rapportdato
6.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Arild Mæland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Eivina Chaweewan Sørensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**

Telefon: **902 97 450**

Firma: **Duo Takst AS**

Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



Om bygningssakkyndig:

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 lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

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.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

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.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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: **Nymyra 44, 4351 Kleppe**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **1**

Bruksnr: **1577**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1994 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder.

Registrerte merknader 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.

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig m/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	29	29	0	0	24
1. etasje	99	94	5	0	0
Garasje - 1. etasje	44	0	44	0	0
Garasje - Loft	12	0	12	0	0
Totalt m²	184	123	61	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	29	29	0	Gang, 2 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	94	92	2	Entre/gang, soverom, wc, stue/spisestue, kjøkken og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	Kjølerom. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje - 1. etasje	44	0	44		Garasjerom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Garasje - Loft	12	0	12		Gang og kontor. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	179	121	58		

Kommentar til arealberegning

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

Hagestue utgjør 10 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroll eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod tilknyttet bolig utgjør 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroll eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod tilknyttet hagestue utgjør 2 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroll eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod tilknyttet garasje utgjør - 4 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroll eller beskrevet i rapport.

Balkong 1 - 4 m² - TBA

Balkong 2 - 20 m² - TBA

Terrasse/plattinger er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Det er ikke synlig bruk av grunnmursplast, varierende praksis ved denne typen konstruksjon. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2 Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. 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.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig del av ringmur.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Balkong, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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 dekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger

Balkonger er dekket med papp fra byggeåret. Papp er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.

Begrenset tilkomst av tekkingen grunnet overliggende terrasse platting.

Målt fall fra dør til sluk.

Rekkverket målt til mellom 85-95 cm, dagens forskriftskrav på 100 cm.

Sprekk i fuge/bly i overgang rekkverk/yttervegg, ingen registrerte lekkasjer, anbefales utbedret.

Tørkesprekker/avskalling i håndrekk tilknyttet rekkverk til balkong nord.

Avskalling o korrodering i beslag tilknyttet rekkverk til balkong sør.

Terrasse/platting

Stedvis "bom", løse fliser i flislagt platting, hovedsakelig ved hage sør.

Terrassebord fremstår i normal stand.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling av rekkverk må påregnes. Utskiftning av beslag på sluk.

Iht. alder på tekking er det økt fare for lekkasjer, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.



6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasse dør på kjøkken 1. etasje skiftet 2004.

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret

-Tørkesprekker, krakelering og avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.

-Kondensering og nedbrytning, hovedsakelig takvinduer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Svelling og krakelering i brystning tilknyttet ytterdør entre og balkong dører.

-Skadet lukkemekanisme på takvindu soverom.

-Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer og dører på sikt.

-Skadet/manglende pakning på deler av ytterdørere entre/bi-inngang, dette vil føre til luftlekkasje og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av ytterdør pga skade/slitasje må påregnes.





Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.
- Mindre dreneringsluftespalter over vannbord, ingen registrert følgeskade.
- Musetetting bør enkelte steder justeres, hovedsakelig hjørner og omliggende ytterdører.

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.
Stedvis justering/supplering av musetetting.



6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Loftsluke er ikke montert, lufting/spalter ikke kontroller.
 Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.
 Mindre del av kottvegg mangler isolasjon.
 Deler av rørplegg er ikke tilstrekkelig festet i kott. Anbefaler nærmere kontroll av gjennomføring til takhatt.

Generell info:
 Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.
 Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig. Synlig plast i kottvegg og bjelkelag ved stikkprøve. Tilslutning er ikke kontrollert.

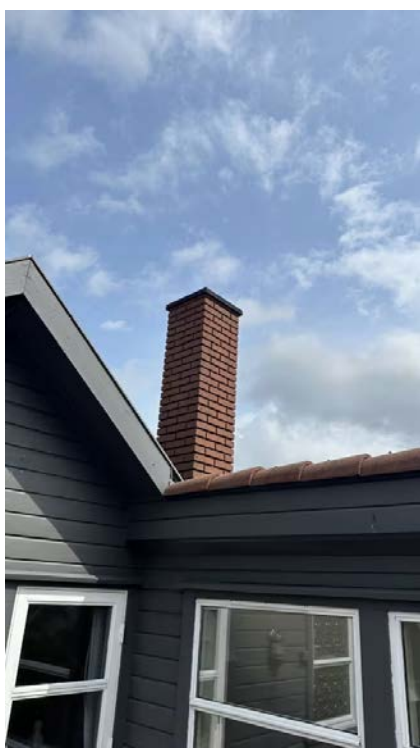
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere loftsluke for inspeksjon på kryploft.
 Montere isolasjon i manglende del i kott vegg.

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, registrert tegn til smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll/utbedring av skjøter. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Manglende ventilering i panelt takutstikk, dette kan føre til kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	



6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 takteking**TG-2**

Taket er teknet med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Betongdekke

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

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

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Merknader:

-Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger og normal brukslitasje i overflater.
-Stedvis svellinger i laminatskjøter på soverom 2. etasje. Skadet laminat under seng på støtte soverom. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-22 mm avvik på lokal planhet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.12 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

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og benkeplate av stein. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Avskalling i benkeplate ved vaskekum, ingen behov for tiltak.
- Løs festet blandebatteri, anbefales festet for å hindre vann trenge ned i underliggende skap.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes 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 komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Etterstramme blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkelt test. Bryterpanel fungerer ikke tilstrekkelig, påregnelig med utskiftning.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skifte bryterpanel, eventuelt avtrekksvifte.

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre brannslukningsapparat.	

6.14 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Mekanisk avtrekk tilfredstillende. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Merknad: -"Treg" oppsamling av vann i systerne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventiler i systerne.	

6.15 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn. Ingen umiddelbar behov for tiltak.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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.	

6.17 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
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 fra antatt byggeår.

Merknader:

-Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i vaskerom.

-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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere vannstoppsensor tilknyttet samlestokker for vann.

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

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

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.

El-kontroll utført 24.09.2020. Registrerte avvik utbedret av Johansen elektriske, og sak avsluttet hos e-verket, dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Merknader:

-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget.

-Flimring i lys på bad 2. etasje.

-Iring/avskalling i enkelte lysarmatur utvendig, påregnelig normalt iht. alder.

Opplysning gitt i egenerklæring:

-"Easee ladeboks, satt opp av Time elektro"

-"Skiftet til led spotter i stue -Johannesen elektrisk"

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

6.19 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe luft til luft, opplyst montert i 2022, ikke funksjonstestet. Tilstand satt iht. alder.	

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1994	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder fra byggeåret, usikker restlevetid.	
Utstyr sanitær installasjoner	
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.	
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har balansert anlegg, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

6.22 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i stedbygd benk. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 75 mm fall fra topp sluk til topp terskel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater fra antatt byggeåret.

Merknader:

Soppdannelse i fuger i dusjnisen, dette skyldes trolig manglende lokalt fall i dusj, noe vannansamling på gulv ved spyling.

-Karmist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig, Ingen umiddelbar behov for tiltak grunner dusjvegg/dør.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.



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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Noe begrenset tilkomst, membran synes ført under klemring.

Sprekk i klemring, dette vil kunne føre til begrenset klem på membran, og fukt kan trekkunder membran ved eventuelt tilbakeslag.

Begrenset tilkomst for kontroll av ved innfestningskruer.

Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/silikonering bør vurderes.
Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.
Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dørterskel.
Med bakgrunn i alder på gulv membran, sluk står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i stedbygd benk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Lekkasje i dusjhode, påregnelig med utskiftning.
Mindre lekkasje fra avløpslange under servant.
Sprekk i servant, ingen tegn til lekkasje, påregnelig med utskiftning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor.
Skifte av dusjhode.
Skifte/utbedres avløpslange til servant.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

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

6.23 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og mdf plate på vegg.
Utstyr: Utslagsvask i innredning, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler og sikringsskap.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 13 mm fall fra topp slukrist til gulv dør kjøkken.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Mdf plater og innredning synes montert i senere tid.

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?

Ja

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 med varierende alder og stand. Merknader: -Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. -Manglende fuktsikring/membran i mdf plater over i våtsone, begynnende svelling i plate. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. -Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Opprette membran ved dør, samt montere vannsensor i påvente av oppgradering. Overflatebehandle mdf plater i våtsone.	

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Usikker om det er montert membran, nærmere kontroll av sluk og røroppstikk er påregnelig.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. Med bakgrunn i alder på membran og sluk står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Usikker om det er montert membran, nærmere kontroll av sluk og røroppstikk er påregnelig.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Utslagsvask i innredning, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, og vannmåler .	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr med normal brukslitaje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da vannuttak er på en yttervegg. Det ble ikke registrert tegn til fukt ved overflatemålinger.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med profilert hvit utførelse, normal stand iht. alder. Merknader: -Stedvis noe avskalling i overflater. -Skyvedør mellom vaskerom/kjøkken tar i gulv, påregnelig mindre justering på hengsler. -Enkelte lukke dører henger og tar i karm, påregnelig med mindre justeringer. -Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.25 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Pipe i antatt element.
Ildsted montert i stue 1. etasje.
Merknader innvendig:
-Mindre riss/sprekk i brannplate i ildsted.
-Renninger fra feieluke.
-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
-Branntilsyn utført den 21.11.2023, ingen avvik registrert på fyringsanlegget.
-Pipe feiet den 18.11.2020.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Ingen spesielle avvik utover manglende behandling av skorstein over tak, fare for lekkasjer ved manglende behandling.
Skorstein på loft ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling av pipe for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montere pipebeslag.
Kontroll av skorstein på loft ved tilgang.



6.26 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Aluminiums port m/port åpner. Port opplyst montert i 2022.

Merknader:

- Svelling i brystning, råte i terskel i ytterdør.
- Trapp til loft mangler håndløper.
- Varmepumpe i garasje fra 2017, ikke funksjonstestet.
- Ingen registrert følgeskader, med det anbefales at det opprettes bedre ventilering ved bruksendring av garasje.
- Innvendige dører behøver mindre justering.

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.

6.27 Øvrig: Støttemur/mur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein/betong.
Ingen spesielle merknader registrert.

6.28 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse

Kjølerom ikke kontrollert av takstmann.
Dagens anbefaling skal kjølerom oppbygges som ett rom i rommet med nedsenket tak og oppforet gulv og med lufting rundt hele konstruksjonen.
Konstruksjonen i kjølerommet anbefales på generelt grunnlag nærer kontrollert med tanke på faren for kondensproblematikk.
Eiers representant opplyser at aggregat er skiftet i senere tid.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Ildsted/Skorstein

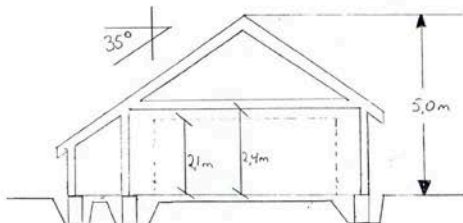
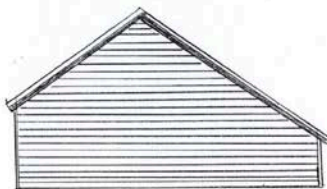
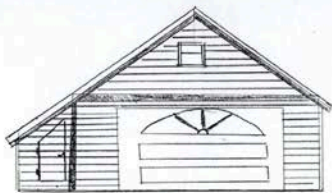
Tilgjengelighet

Ikke relevant

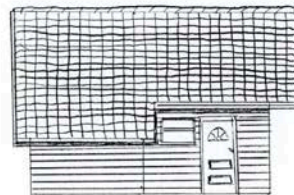
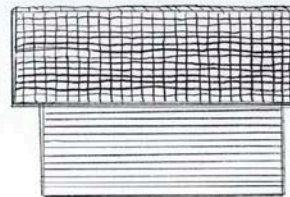
6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Snitt

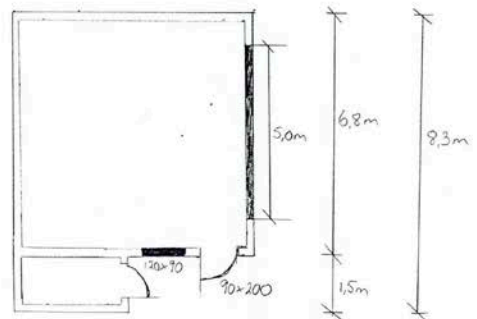


KLEPP KOMMUNE
TEKNISKE ETAT

Mottatt 10. 09. 96
Adress 1/1577
Jnrz

KLEPP BYGNINGSPLÅN

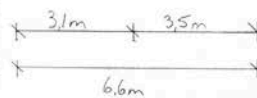
EGENHET: 15. 10. 98

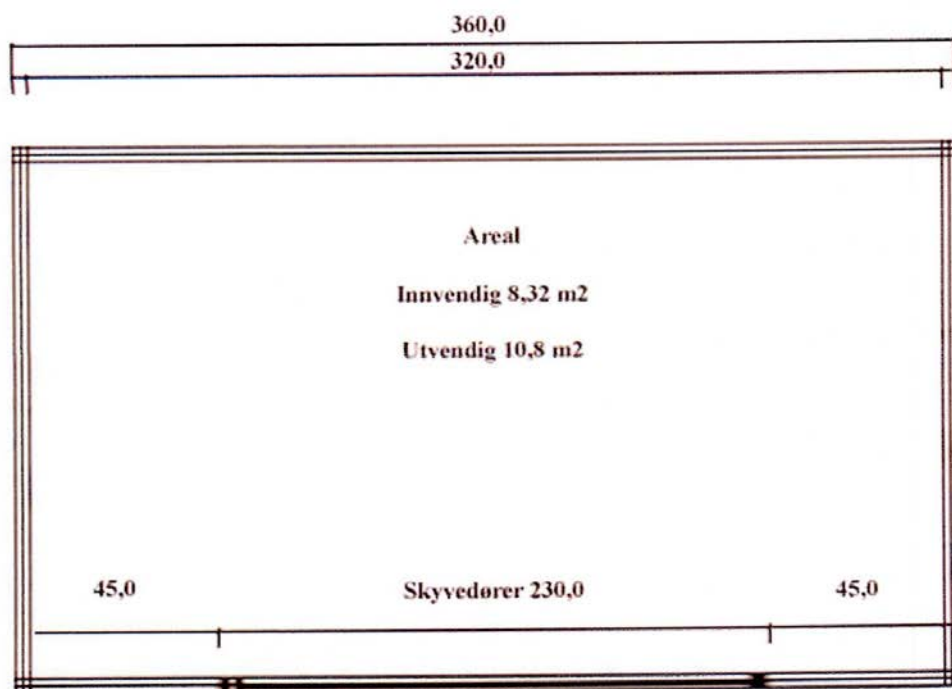


BYGGHERRE RITA CHARLOTTE OG KURT THU
BYGGEPLASS KLEPPENYRA, TOMT NR 44
KOMMUNE KLEPP GNR 1 DNR 1577

GARASJE 49,53 m²
M=1:100

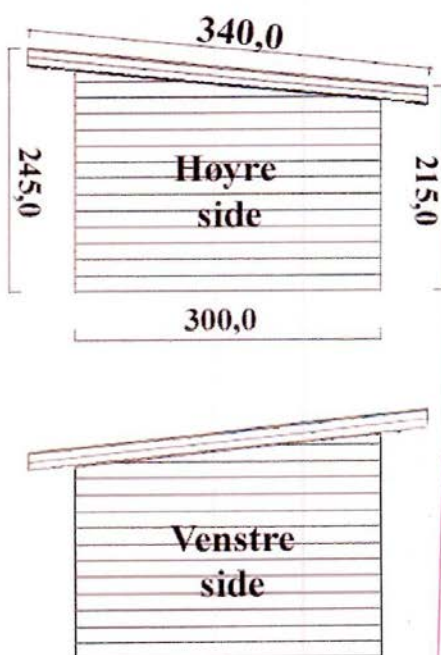
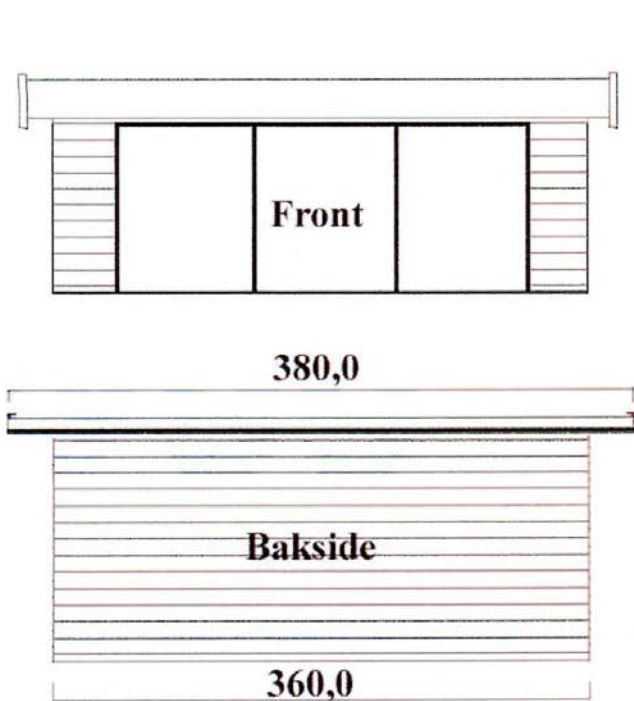
06/9-98 Rita Charlotte Thu





KLEPP KOMMUNE		0 9 SEPT. 2010	
GODKJENT		1/1577	
16 SEPT. 2010			

NAME	Byggetegning Grillhytte Omriss	
Kurt og Rita Charlotte Thu		
Nymyra 44		
4352 Kleppe		
Gnr 1, Bnr 1577		

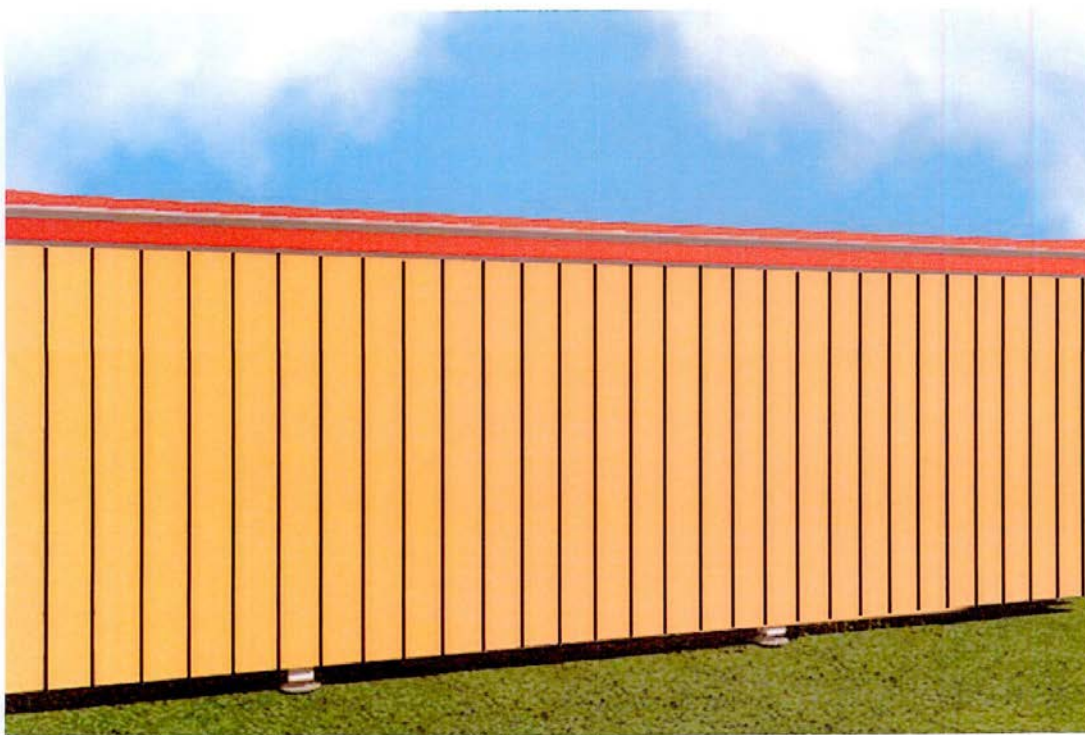


KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 SEPT. 2010

09 SEPT. 2010

1/1577

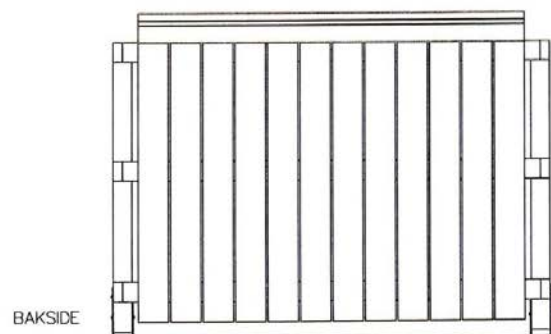
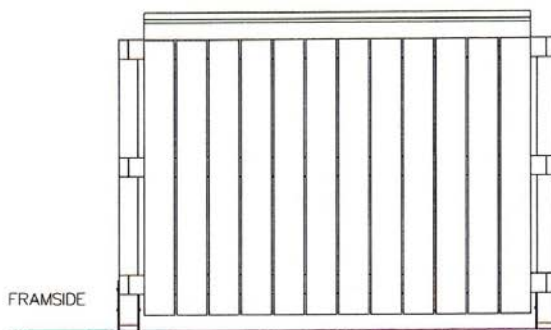
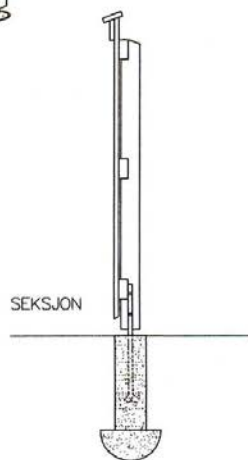
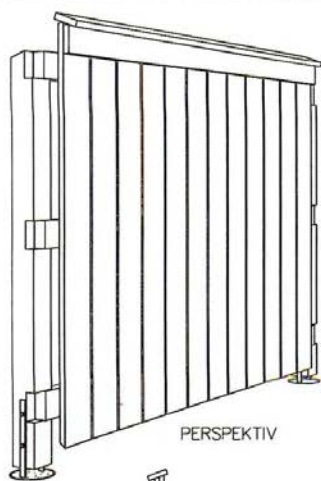
NAME	Byggetegning Grillhytte	
Kurt og Rita Charlotte Thu		
Nymyra 44		
4352 Kleppe		
Gnr 1, Bnr 1577		



KLEPP KOMMUNE		09.09.2010	
GODKJENT		1/1577	
KLEPP KOMMUNE		09.09.2010	

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 SEPT. 2010

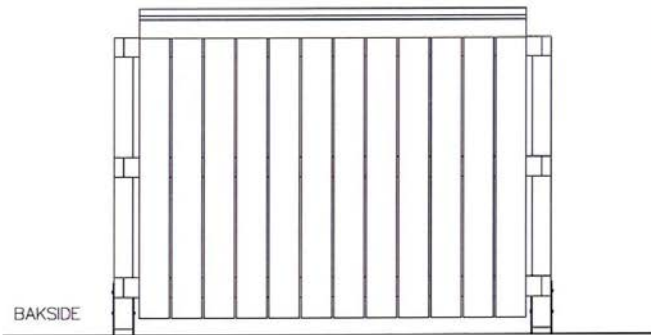
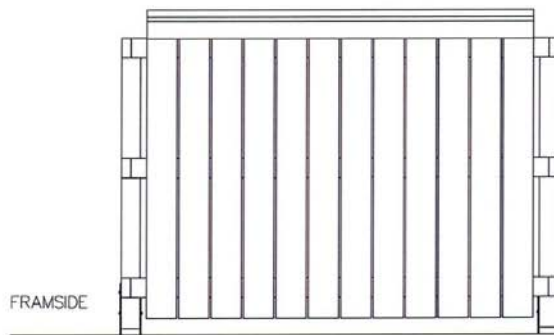
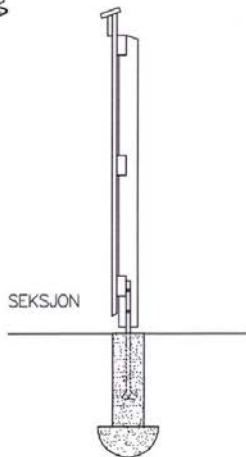
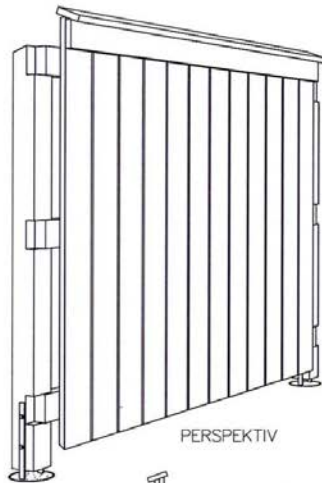
NAME	Fasade Levegg	
Kurt og Rita Charlotte Thu		
Nymyra 44		
4352 Kleppe		
Gnr 1, Bnr 1577		



Høyde levegg 1,8 meter
Høyde gjerde 1,1 meter

KLEPP KOMMUNE		09 SEPT. 2010	
GODKJENT		1/1577	
16 SEPT. 2010			

NAMN Kurt og Rita Charlotte Thu Nymyra 44 4352 Kleppe Gnr 1, Bnr 1577	Byggetegning Levegg / gjerde	



Høyde levegg 1,8 meter

~~Høyde gjerde 1,1 meter~~

KLLPP KOMMUNE		09 SEPT. 2010	
GODKJENT		1/1577	
16 SEPT. 2010			

NAME	Byggetegning Levegg / gjerde	
Kurt og Rita Charlotte Thu		
Nymyra 44		
4352 Kleppe		
Gnr 1, Bnr 1577		

Kommune : KLEPP

THU KURT OG RITA C. HØYLAND
NYMYRA 44

4060 KLEPPE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, paragraf 99 nr. 2 og 3)

Anmelder:
HELLVIK HUS A/S

4365 HELLVIK

Eiendom/byggested: Gnr.: Bnr.: Festenr.: Seksjonsnr.:

Nymyra 44 1 1577 0 0

Deres søknad : 06.05.94
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Bolighus og/med garasje

Behandling/vedtak: Teknisk styre delegerte sake

Vedtak dato : 08.06.94 Saksnr: 94/ 199

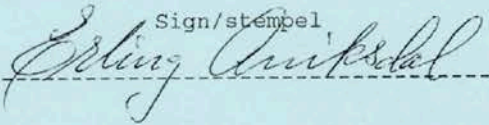
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold
av pbl. paragraf 99 gis det herved midlertidig
brukstillatelse for hele bygget.

Merknader:

Isolasjon og diffusjonssperre i kott må utbedres (feil
utførelse).
Ventilere bod.
Montere trinn eller feieluke til pipe over tak.
Kople til taknedløp.
Støpe fundament under søyle ved inngangsparti.
(Garasje er ikke påbegynt.)

Dette arbeidet må være fullført innen 01.07.95

UNDERSKRIFT

Sted: Dato: Sign/stempel
Kleppe 28.12.94 

Kopi sendt til ansvarshavende:

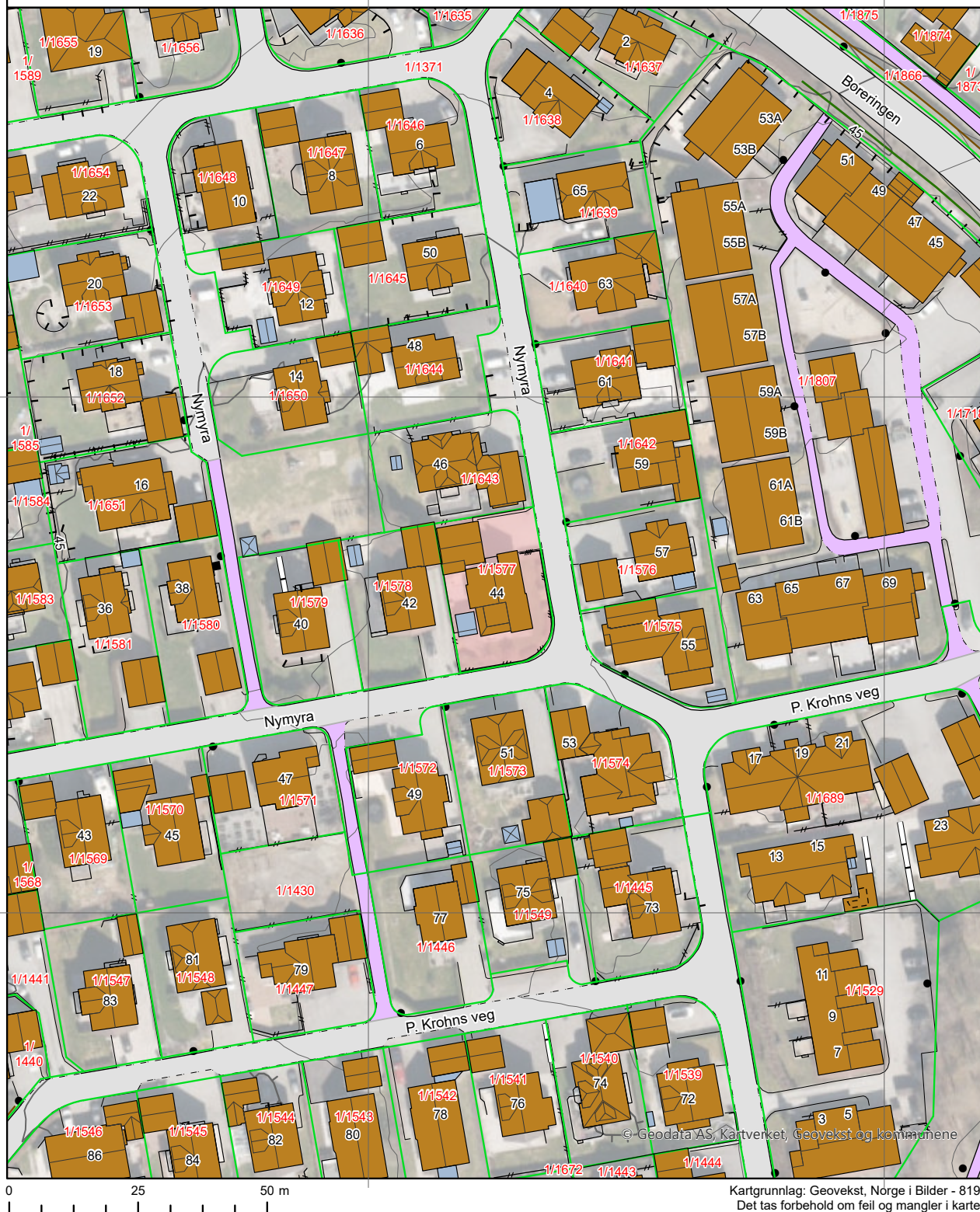
Harald Henriksen, c/o Hellvik Hus A/S, 4365 Hellvik
Folkeregisteret
Regnskapskontoret

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/1577/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|---------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdeleining |
| — | Omtvistet grense | | Punktfast |

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
..... Teigdelelinje Dato: 12.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/1/1577/0/0

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

—— Skissenøyaktighet eller uviss

— — Omtvistet grense

— — — Vannkant

— — — Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 12.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

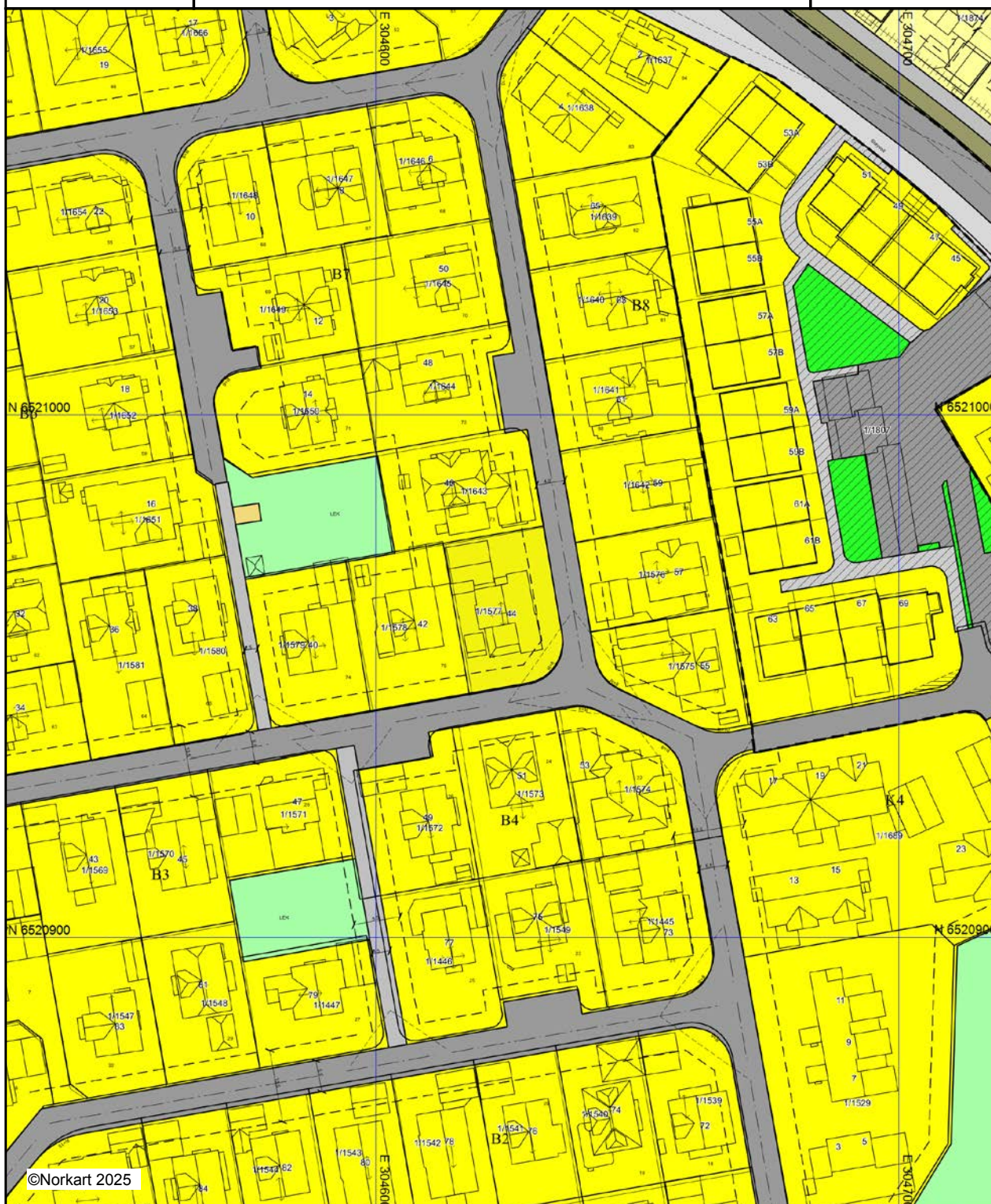
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Eigedom: 1/1577
Adresse: Nymyra 44
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle. Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbustad
-  Konsentrert småhusbustad
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985

-  Offentlige trafikkområde
-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.

-  Park
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Parkbelte i industristrek
-  Frisiktsone ved veg
-  Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles leikeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Haldeplass/plattform

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt bustad
-  Bygninger som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje
-  Regulert mønretrning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøgde
-  Påskrift plantilbehør



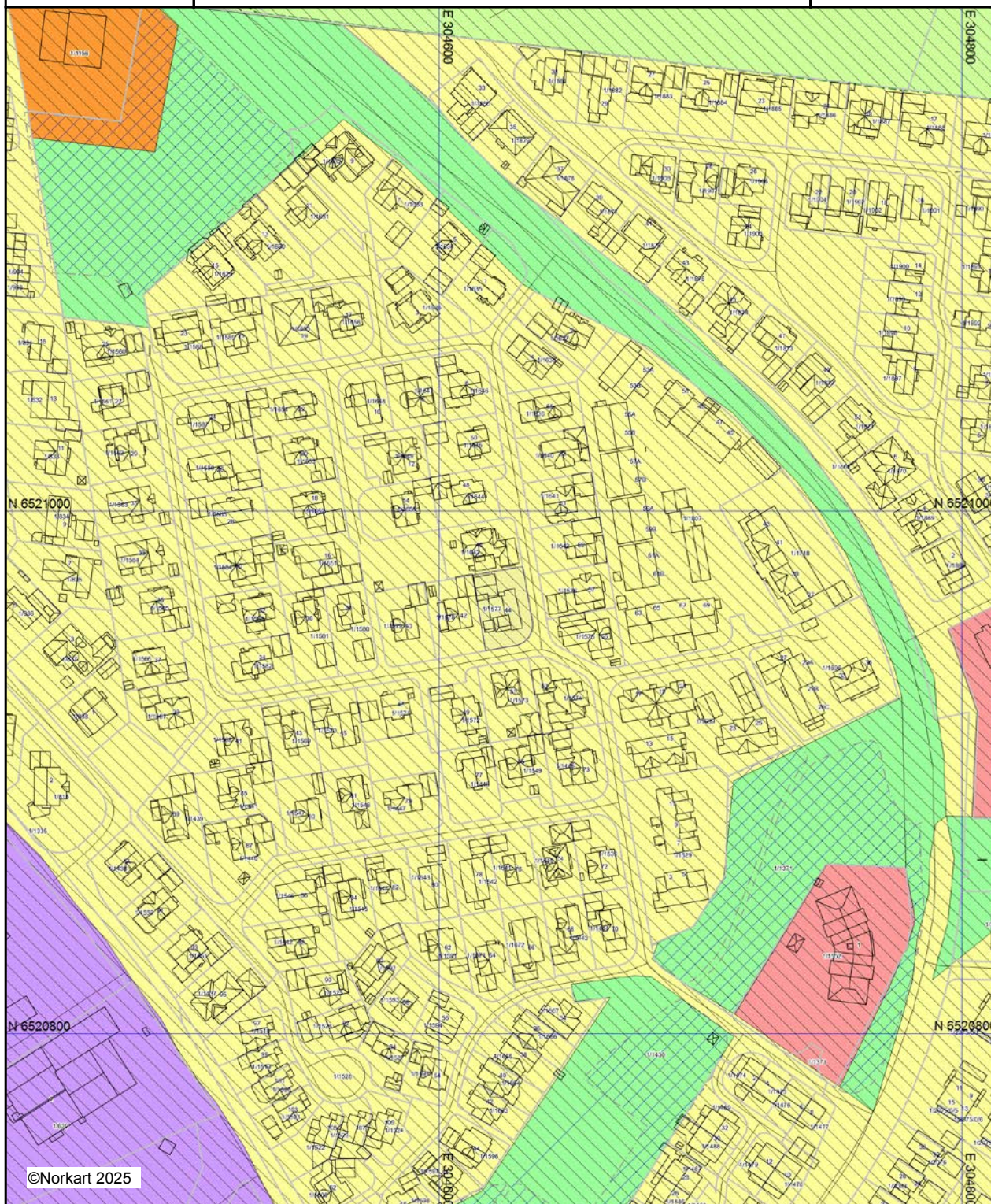
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/1577
Adresse: Nymyra 44
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Vi gjør merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Næringsbygningar - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast

-  Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Turdrag - noverande
-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitt hensynsone - omsyn Vassdrag H560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Sikringssonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande

Nabolagsprofil

Nymyra 44 - Nabolaget Verdalen aust/Sørhellet - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kløvervegen Linje X44, 59, 62	3 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	12 min 7.3 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 25.9 km

Skoler

Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Bore skule (1-7 kl.) 396 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Kleppe skule (1-7 kl.) 455 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	8 min 2.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	9 min 5.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min 7.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

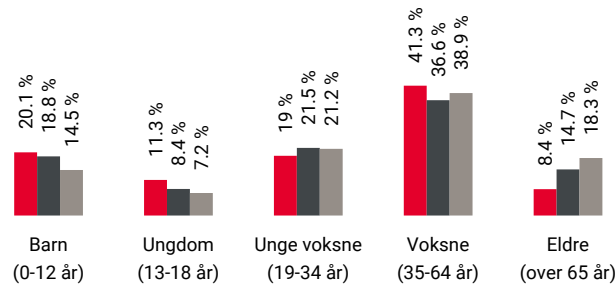
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verdalen aust/Sørhellet	1 734	636
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Myrsnibå barnehage (1-5 år)	3 min
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	4 min 0.4 km
Sporafjell barnehage	7 min

Dagligvare

Kiwi Verdalen PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Verdalen	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



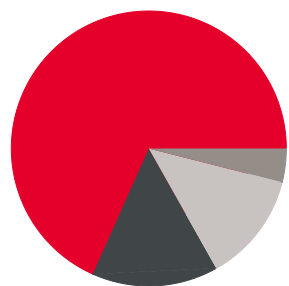
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽	Kjøpmannsbrotet - Ballbinge	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Sollia ballløkke	10 min	🚶
	Ballspill	0.9 km	
🚴	MOVA Klepp	12 min	🚶
🚴	Robust Trening Bryne	13 min	🚗

Boligmasse



69% enebolig
15% rekkehus
4% blokk
13% annet

«Bra for barn, 3 barnehager innfor 1km, barne- og ungdomsskole innfor 1km. Butikk, kiosk, bil rep.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Jærhagen

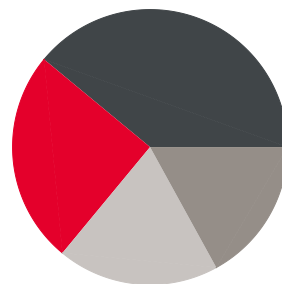
12 min 🚶



Apotek 1 Jærhagen

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



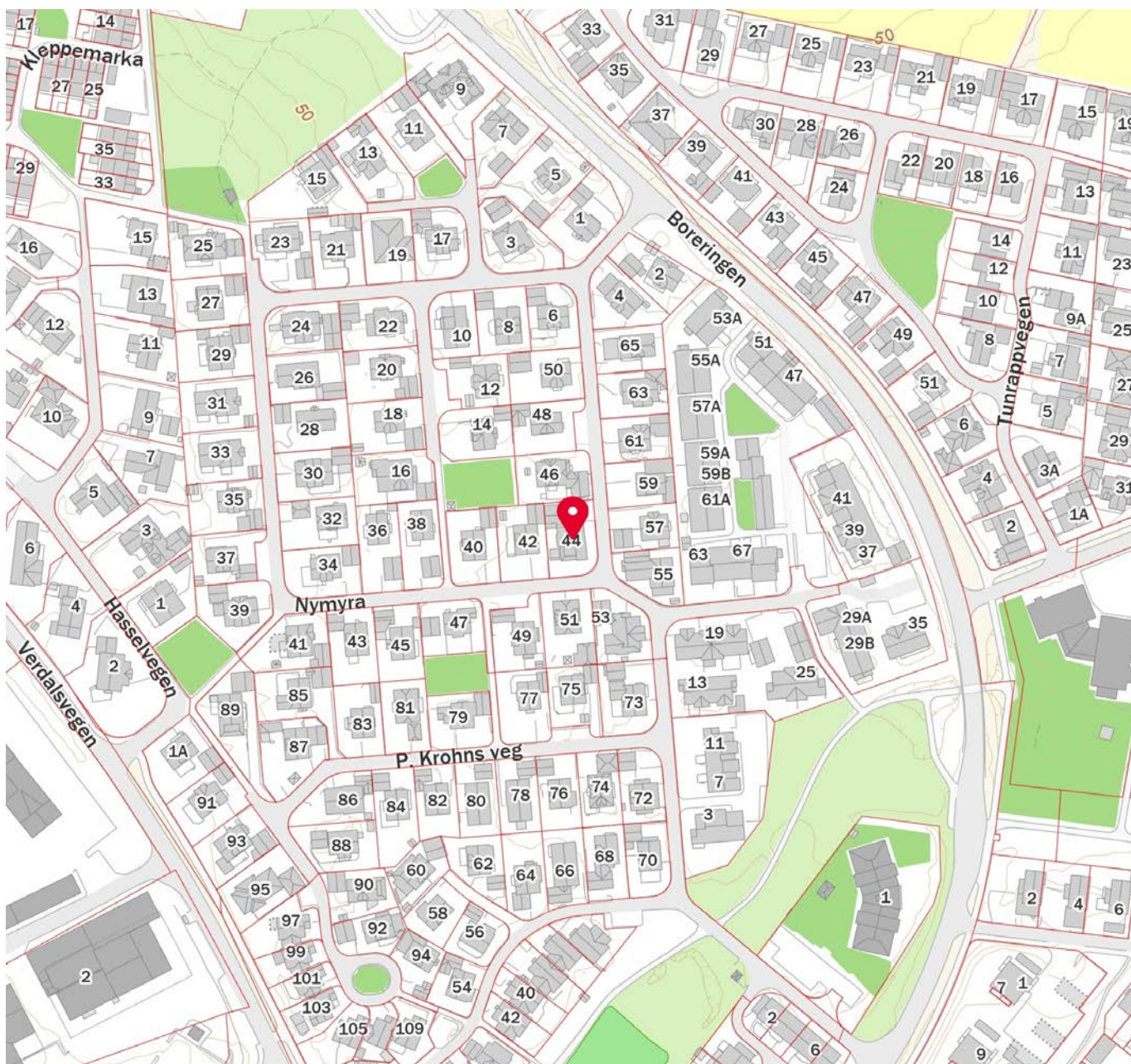
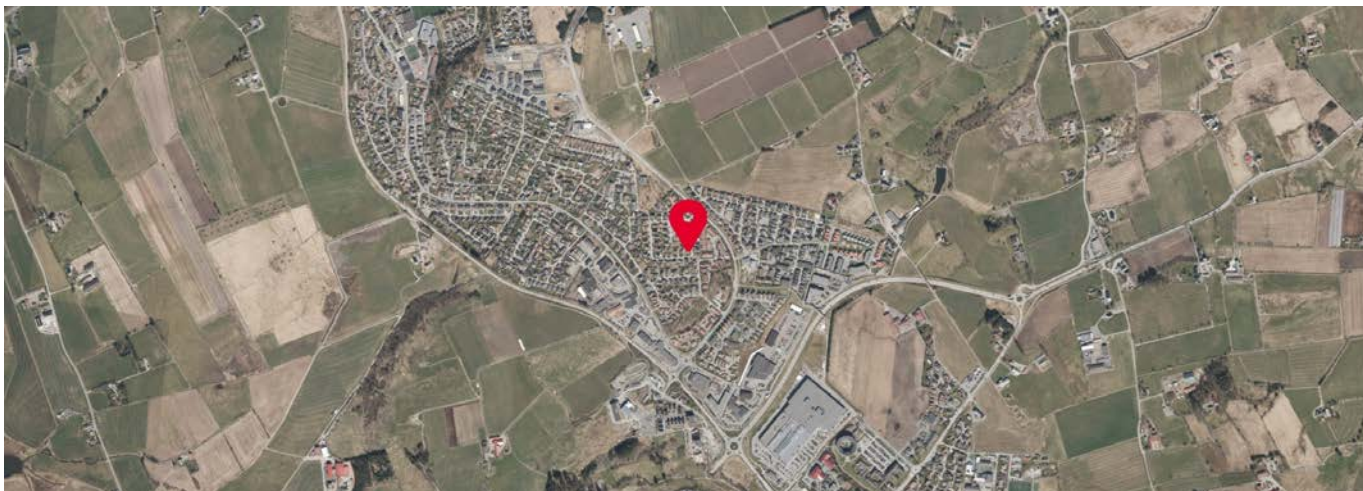
0%

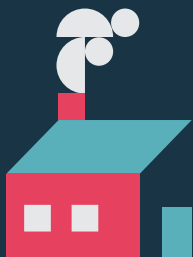
43%

Verdalen aust/Sørhellet
Kleppe/Verdalen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nymyra 44
4351 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Kristine Undheim

Telefon: 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@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 viderefremidlet 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