



aktiv.

Nymyra 2, 4351 KLEPPE

**Innholdsrik enebolig med
godkjent sokkelleilighet.
Dobbel garasje.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 163 600,-
Total ink omk.: Kr 6 653 600,-
Selger: Grete Høines

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 217/254 kvm
Tomtstr.: 546.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1637
Oppdragsnr.: 1403250330

Enebolig med sokkelleilighet og dobbel garasje i Verdalen

Velkommen til Nymyra 2!

Innhold:

Underetasje/sokkelleilighet: Entré/gang, vaskerom, bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

1. etasje: Entré/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken, bod under trapp og vaskerom/bi-innang.

2. etasje: Stue/gang, 3 soverom, bod og bad.

Garasje.

Kort fortalt:

- Sokkelleilighet med 2 soverom utleid for 11.500,- per mnd.
- God planløsning og godt innhold
- Dobbel garasje med el-bil lader
- Romslig gårdsrom
- Trivelig og solrikt uteområde
- Nærhet til flere barnehager
- Gangavstand til Jærhagen og flere dagligvarebutikker
- Turområde like ved

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	61
Energiattest	105
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 217 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 254 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 m² Entré/gang, vaskerom, bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken, bod under trapp og vaskerom/bi-inngang.

BRA-e: 37 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 62 m² Stue/gang, 3 soverom, bod og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasse.

2. etasje

4 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Balkong 2. etasje. - 4 m² - TBA

Balkong 1. etasje. - 19 m² - TBA

Utvendig bod 4 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal) - Målt til garasje vegg.

Merknad:

-Nedbrytning/råte i ytterdør.

-Mangelfull ventilering i bod.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Overbygg m/ildsted. - 11 m2

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

546.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen, beplantning og flere terrassesoner.

Beliggenhet

Nymyra 2 ligger i et etablert, attraktivt og barnevennlig boligområde i Verdalen. Dette er stedet for deg som ønsker en skjermet, men likevel sentral beliggenhet, med flere skoler og barnehager i nærheten. Dagligvarehandelen Kiwi og den nye Rema1000 ligger i gangavstand, og litt lengre finner du Jærhagen og Klepp sentrum med alle servicetilbud. Jærhagen kan tilby både shopping- og kafémuligheter.

Ikke langt unna ligger den populære lysløypa i Kleppeloen, som har treningsapparater og griller. 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.

Klepp sentrum nylig fått aktivetspark ved Jærhagen og Rådhuset med ballaktiviteter, lekeapparat, treningsapparat og skatepark. Et kjekt sted for familien.

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 Voll IL, samt treningssentrene Mova 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 ca. 20 minutter med bil.

Kollektivtransport er tilgjengelig fra bussholdeplass i Borevegen innen kort

gangavstand, samt Verdalsvegen og Solavegen med bussforbindelser mot både nord og sør.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapp: Generell beskrivelse av boligen: Enebolig som er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler m/staff. Tre bjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med isolerglass. Bygningen hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i overflater og utstyr i senere tid. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje. Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgradert på kortere sikt. 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.

Innhold

Underetasje/sokkelleilighet: Entré/gang, vaskerom, bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

1. etasje: Entré/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken, bod under trapp og vaskerom/bi-inngang.

2. etasje: Stue/gang, 3 soverom, bod og bad.
Garasje.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

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.

Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme

mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

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

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Anbefalte tiltak:

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.

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

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Rom under terreng

Oppsummering:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Variable fuktverdier i vegg under vinduer på soverom, dette kan tilbakeføres til registrerte skader i vinduer.

Anbefalte tiltak:

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

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.
Ved fremtidig oppgradering anbefales plast fjernet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balkong 2. etasje er tekket med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Stedvis noe mindre avskalling/krakelering. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Stedvis tørkesprekker, og nedbrytning i terrassebord/trapp, påregnelig normalt. Trapp mangler håndløper. Trinn er ikke sikret iht. dagens krav. Noe nedbrytning/avskalling i søyler som står i terrenget. Retningsavvik på rekkverk til balkong 2. etasje.

Anbefalte tiltak:

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

Yttervegger

Oppsummering:

Utvendig kledning fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker/avskalling i treverk som er mye utsatt for sol og fuktighet, normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det registreres misfarging/ svertesopp i deler overflater.
- Stedvis manglende musetetting bak kledningen.
- Mindre luftespalte i overgang grunnmur/yttervegg, samt mangelfull dren/luftepalte over vannbord og i takutstikk. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Soppdannelser i takutstikk.

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:

Supplere musetetting, bedre ventileringen.
Jevnlig rengjøring og overflatebehandling av kledning må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Loftsluke mangler pakninger, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av rom. Vannmerker omliggende avkast ventilasjon og kloakklufning i kott, ingen registrert fukt på befaringsdagen

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.

Anbefalte tiltak:

Montere pakninger på loftsluker.

Nærmere kontroll/utbedring av utvendig tetting omliggende takhatt.

Renner og nedløp

Oppsummering:

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

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

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

Takkonstruksjon

Oppsummering:

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering,

registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Taktekking

Oppsummering:

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje, nose i toppbelegget.

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

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

Anbefalte tiltak:

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og heltre benkeplate.

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

Merknad:

-Stedvis "bom" i flis, riss i fuge over komfyr/platetopp.

-Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

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.

Kjøkken: Utleidel

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate, stedvis noe bruksmerker og svellinger i overflater.

Merknad:

-Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

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.

Toalettrom

Oppsummering:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Filter til ventil behøver rengjøring.

Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring av flottør.

Trapp

Oppsummering:

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder.

Trappen mangler håndløperpå nedre del av trapp, som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Montere håndløper for å tilfredsstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering:

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høyere 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 byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.

-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 leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak:

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

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering:

Varmepumper luft til luft, (produksjonsår 2013) ikke funksjonstestet. Eier opplyser pumpe fungerer fint.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Anbefalte tiltak:

Jevnlig service, ca annenhver år.

Varmtvannsbereder: 1

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.

Manglende fast tilkobling.

Misfarging i koblingspanel.

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.

Anbefalte tiltak:

Iht. alder og påpekte merknader anbefales bereder skiftet.

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

Varmtvannsbereder: 2

Oppsummering:

Bereder fra 2024, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

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.

Anbefalte tiltak:

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

Ventilasjon

Oppsummering:

Boligen har mekanisk ventilering på våtrom, wc og kjøkken, øvrige rom er ventilert med vegg og vindusventiler, som normalt på oppføringstidspunktet.

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

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

Anbefalte tiltak:

Mekanisk ventilering i underetasjen anbefales etablert for bedre ventilering og hindre kondensering.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Rengjøre ventildeksler.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer og dør fra byggeåret, varierende stand.

Merknader:

-Det registreres generelt noe nedbrytning/tørkesprekker/krakelering i overflater, hovedsakelig vinduer/dører som er mye utsatt for sol og fuktighet. Enkelte vinduer er slitt og er strie å betjene.

-Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmer, dette skyldes normalt for liten

utskiftning av
inneluften.

-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

-Punktert glass i i vindu stue 1. etasje øst.. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

-Registrert fukt og begynnende råte i vinduer på soverom og ytterdør i underetasje. Variable fuktverdier i vegg overflater underliggende soveromsvinduer i underetasje, skadeomfang ikke avdekket.

-Registrert fukt og begynnende råte/nedbrytning i balkongdører i 1. og 2. etasje.

-Råte/nedbrytning i enkelte glasslister, påregnelig med utskiftning for å hindre lekkasjer.

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:

Jevnlig overflatebehandlinger, samt smøring av hengsler og beslag.

Enkelte vinduer behøver justering.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Utskifting av vinduer og dører pga skade/slitasje må påregnes på kortere sikt.

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

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.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet, og 20 mm avvik lokal planhet (2m) i stue underetasje.

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

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

falming og spenninger
i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad 3 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.
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Flis på gulv, sokkel flis og våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisjen.
Utstyr: Dusjnisje, toalett, badekar og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk, ok.
Varmekabler i gulv.
Ca 14 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisjen. Ikke synlig oppbrett av membran i sokkel ved dør.

Overflater fra antatt byggeåret.

- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, ingen registrert fukt.

Merknader:

- Fall til sluk er mindre en referansenivået, samt sokkel til dusjnisje danner sperre til sluk.
- Stedvis riss i fuger, "bom"/hulrom under flis. Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.
- Stedvis fugeslipp, og soppdannelser i sillikonfuger i dusjnisjen, dette skyldes trolig stående vann som følge mindre lokal fall.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Behov for kontroll/utbedring av flottør/pakning.
- Toalett festet med skruer, punktert membran.
- Vindu står i våtsone.
- Sprekk i servant i innredning, ingen registrerte utettheter ved funksjonstesting.
- Vannuttak for badekar på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler at det opprettes vannsensor, samt tilstrekkelig avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.

Våtrom: Bad - Underetasje

Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, og servant i innredning. Innredning og dusjkabinett skiftet i 2021.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende.

Varmekabler i gulv.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett. Sluk under dusjkabinett ikke besiktet.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran.

-Sprekk i sokkel til dusjkabinett.

-Sprekk i sokkel til toalett.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade

ved vannsøl eller lekkasje.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen., Behov for kontroll/utbedring av flottør/pakning.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Mindre avskalling i speilskap.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak:

Våtrom fungerer med dagens bruk, anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Belegg på gulv og sparklet og malt vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler, 2 beredere og sikringsskap.
Naturlig avtrekk.
Ca 55 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Overflater fra byggeåret.
-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
-Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

- Naturlig avtrekk tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, anbefales opprette for å hindre kondens skader.
- Misfarging/ujevnheter i belegg omliggende slukrist.
- Lav sokkel/oppbrett av membran omliggende slukrist.
- Manglende tilluftspalte på dør til vaskerom.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak:

Våtrom fungere med dagens bruk, anbefaler sillikonerings omliggende røroppstikk, samt montering av mekanisk avtrekksvifte i påvente av en oppgradering.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/biinnngang

Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Belegg på gulv og malt tapet på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i innredning, og sikringsskap.
Mekanisk avtrekk.
Ca 0 mm fall fra topp slukrist til topp membran ved dør til kjøkken.

Overflater fra byggeåret.
-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
-Hulltaking er ikke foretatt grunnet bruks belastning, samt at vannuttak er på en yttervegg.

Merknader:

- Det er manglende høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
- Stedvis noe brukslitasje og svelling i fronter til innredning.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak:

Det må opprettes tett terskel i døråpninger for av våtrom skal fungere iht. intensjonen.

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox/fiber.

Parkering

God parkering på egen tomt, samt i dobbel garasje.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Ildsted/vedovn i stue.
- Varmepumpe.
- Fastmonterte panelovner på kjøkken og stue første etasje.
- Varmekabler i følgende rom:
 1. etasje: Bi-inngang/vaskerom.
 2. etasje: Bad.

Underetasje/leilighet: Gang, stue, kjøkken og bad.

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 6 490 000

Kommunale avgifter

Kr 11 415

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk. Selger og kjøper avregner kommunale avgifter på overtakelse.

Formuesverdi primær

Kr 1 422 330

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 689 321

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, 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 1637 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/1637:

21.06.1995 - Dokumentnr: 4347 - Rettigheter iflg. skjøte

VED SALG I UBEYGGET STAND GÅR TOMTA TILBAKE TIL KLEPP KOMMUNE
VED SALG AV BEYGGET TOMT INNEN 5 ÅR MÅ SALGET GODKJENNES AV
KLEPP KOMMUNE M.V.

21.06.1995 - Dokumentnr: 4347 - Erklæring/avtale

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

15.09.2025 - Dokumentnr: 1094484 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

03.04.1995 - Dokumentnr: 2440 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1371

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 29.05.1996.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Isolere og tette rundt inspeksjonsluker.
- Mangelfull diffusjonssperre i kortt ved bad.
- Badekar mangler overløp/slik.
- Rekkverk balkong/terrasse ferdigstilles omgående.
- Det bør legges løvrist i taknedløp.
- Det må være minst 2,5 cm overhøyde fra sluk i vaskerom til overkant terskel.
- Nederste del av håndrekk på innvendig trapp mangler.
- Fuge kjellerdør og vinduer.
- Ferdigstille adkomst til leilighet i underetasje.
- Montere sluk i kjellerhals.
- Rekkverk på støttemur mangler.
- Garasje er ikke påbegynt.

Dette arbeidet må være fullført innen 01.11.1996.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredningen av loft på garasje ikke er godkjent og bruksendringen er ikke godkjent. Det gjøres også oppmerksom på at hagestue mellom gårdsrom og inngangsparti ligger over tomtegrensen med ca. en tredjedel som går over på kommunen sin tomt. Dette gjelder også liten del av gårdsrom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.05.1996.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan ID 2170 Kleppemyra. Ikrafttredelse: 27.08.1990.

Kommuneplan: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033.

Delarealer

Delareal 9 m, Formål Kjørevei.

Delareal 4 m, Formål Annen veigrunn.

Delareal 534 kvm., Formål Boliger Feltnavn B8

Delareal 547 kvm.

KPHensynsonenavnH190

KPSikring Andre sikringssoner

Hensynsone H190 i kommuneplanen.

Eiendommen ligger i hensynsone H190. Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190) Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola. For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart. Alle nye reguleringsplanar innanfor H190_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgde som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna. Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggrestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teikning ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutinar. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggerestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon.

Mot nord er tomten opparbeidet utover eiendomsgrense herunder oppført hagestue som ligger utenfor byggelinje og delvis over på kommunal grunn, se vedlagt kart i salgsoppgaven for nærmere detaljer. Hagestuen er ikke omsøkt og godkjent. En konsekvens av dette kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. I reguleringsplankartet er det regulert inn en støyvoll, det er ukjent om planene til denne.

Adgang til utleie

Boligen selges med godkjent sokkelleilighet.

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

Eiendommen selges med eksisterende leieavtale.

Følgende vilkår er leiligheten utleid for:

Leietaker: Klepp kommune.

Utleiedel inneholder: Entré/gang, vaskerom, bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

Leietaker har rettighet på 1 stk. parkeringsplass (ved siden av garasje)

Leiligheten leies ut umøblert.

Leietaker har Altibox/internett inkludert i husleien.

Avtalt husleie kr. 11.500,- per. mnd.

Betales forskuddsvis 25. per mnd.

Leieavtalen er tidsubestemt.

Det er 3 mnd. oppsigelsestid.

Leiligheten har egen strømmåler og leietaker har eget strømabonnement.

Bilder av sokkelleilighet er tatt før leieforholdet startet 01.05.2024.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (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))

163 600 (Omkostninger totalt)

179 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 653 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 669 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 672 300 (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 163 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er 39 900 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørsvederlag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr.
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 101 325,-

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

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler bistås av

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

17.09.2025



Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Nymyra 2!
Flott og barnevennlig beliggenhet i populært område



Boligen ligger fint til med stort gårdsrom og pent opparbeidet tomt

Trivelig uteområde med plen, beplantning og flere terrassesoner - Gode solforhold!





Hage



Uteområde



Uteområde/hagestue



Terrasse



Uteområdet er fint opparbeidet med beplantning og frukttrær



Terrasse



Hagestue/takoverbygg



Velkommen inn!

Innhold:

Underetasje/sokkelleilighet: Entré/gang, vaskerom, bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

1. etasje: Entré/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken, bod under trapp og vaskerom/bi-inngang.

2. etasje: Stue/gang, 3 soverom, bod og bad.

Romslig stue med god planløsning og flere møbleringsmuligheter





Lyse vegger og tak - flere vindusflater med rikelig med dagslys



Som oppvarming er det både peis/ildsted og varmepumpe









Kjøkken



Praktisk kjøkken med god skap-, skuffe- og benkeplass



Integrert kjølehorn, komfyr og koketopp.
Oppvaskmaskin medfølger også



Bi-inngang/vaskerom



Gjestetoalett ved hovedinngang



Gjestetoalett



Bi-inngang/vaskerom med klessjakt fra badet i andre etasje

Entré/gang med bod under trapp

Loftstue med god takhøyde og utgang til balkong - praktisk rom til tv-stue, kontor eller lekerom





Balkong med fin utsikt og gode solforhold

Utsikt mot Kleppevarden - nærhet til flere barnehager, turområde og Jærhagen





Hovedsoverom



Hovedsoverom med rikelig med garderobeskap til oppbevaring av klær



Soverom 2



Soverom 2 - stedbygd garderobeskap



Soverom 3



Soverom 3 - stedbygd garderobeskap



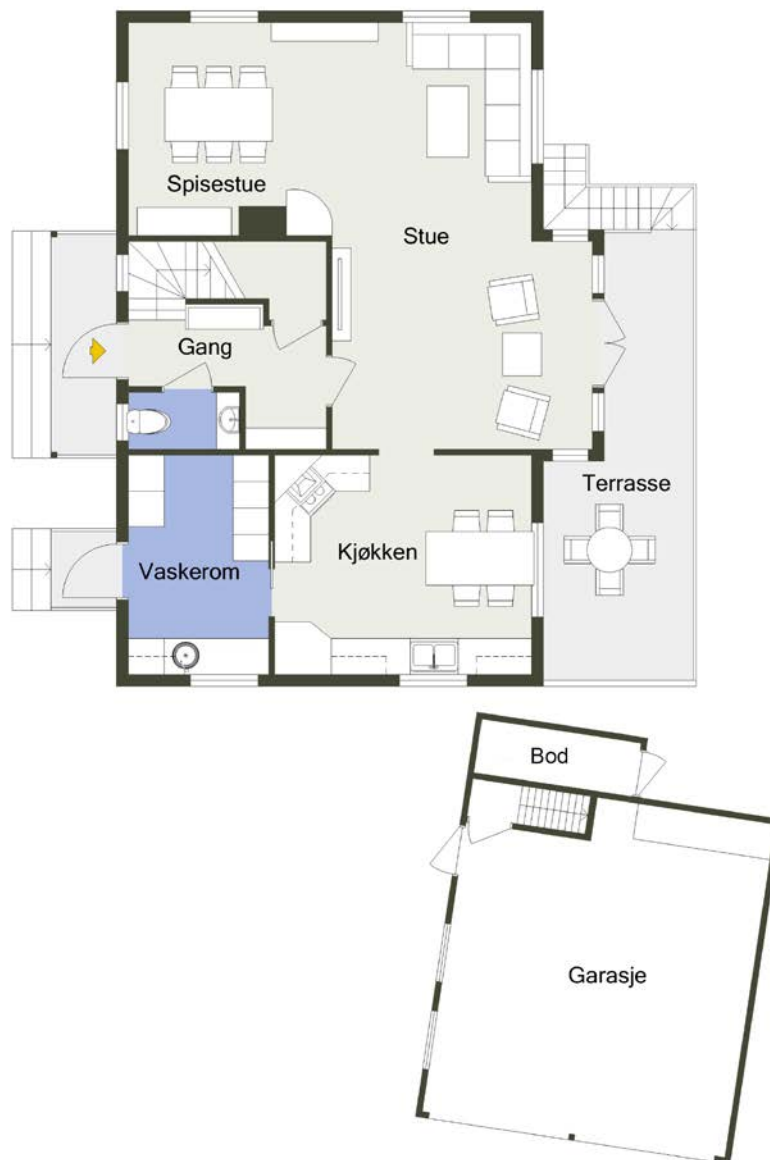
Bad med badekar, dusj og baderomsinnredning med oppbevaring



Klessjakt ned til vaskerom

Nymyra 2

1. Etg.



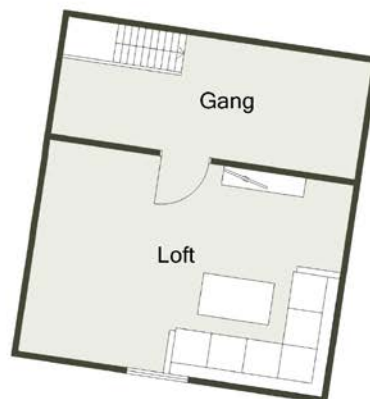
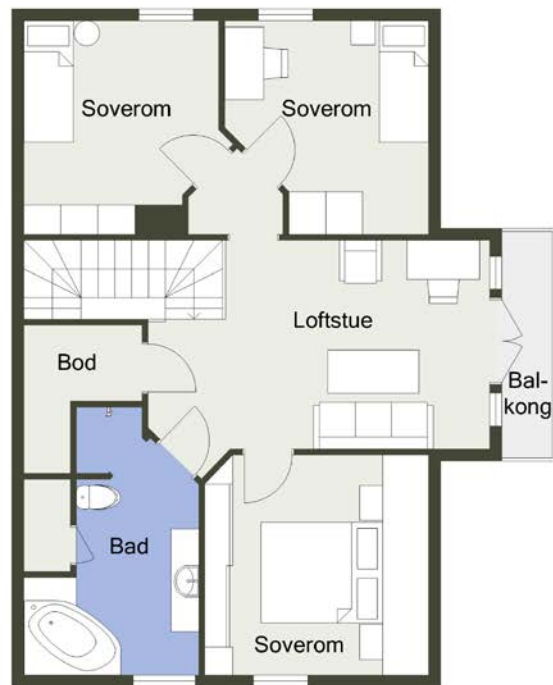
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Nymyra 2

2. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Inngangsparti til sokkelleilighet

Sokkelleilighet: Stue -leiligheten er per i dag
utleid - bilder tatt før forholdet startet







Sokkelleilighet: Kjøkken



Sokkelleilighet: Kjøkken



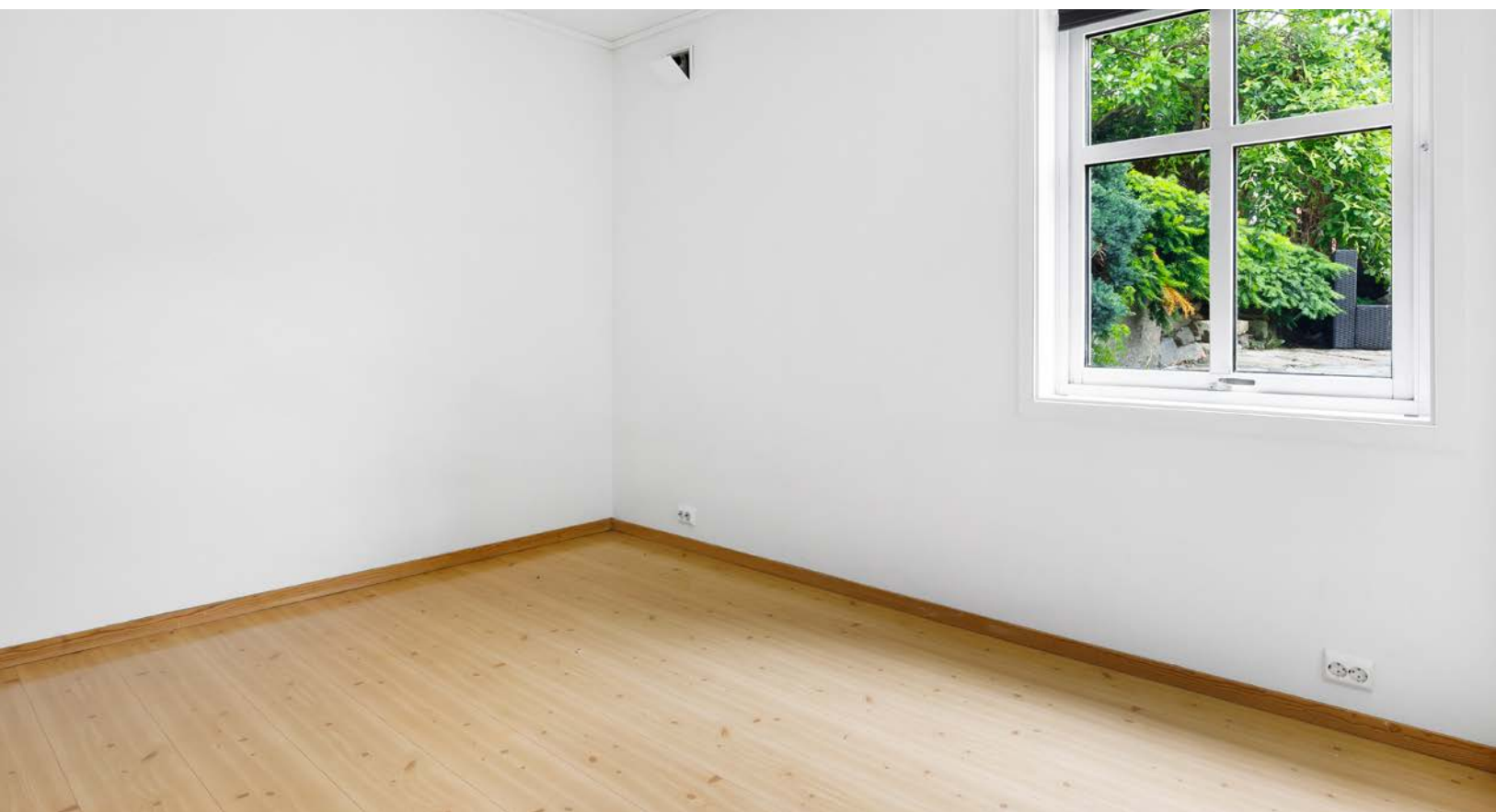
Sokkelleilighet: Bad



Sokkelleilighet: Bad



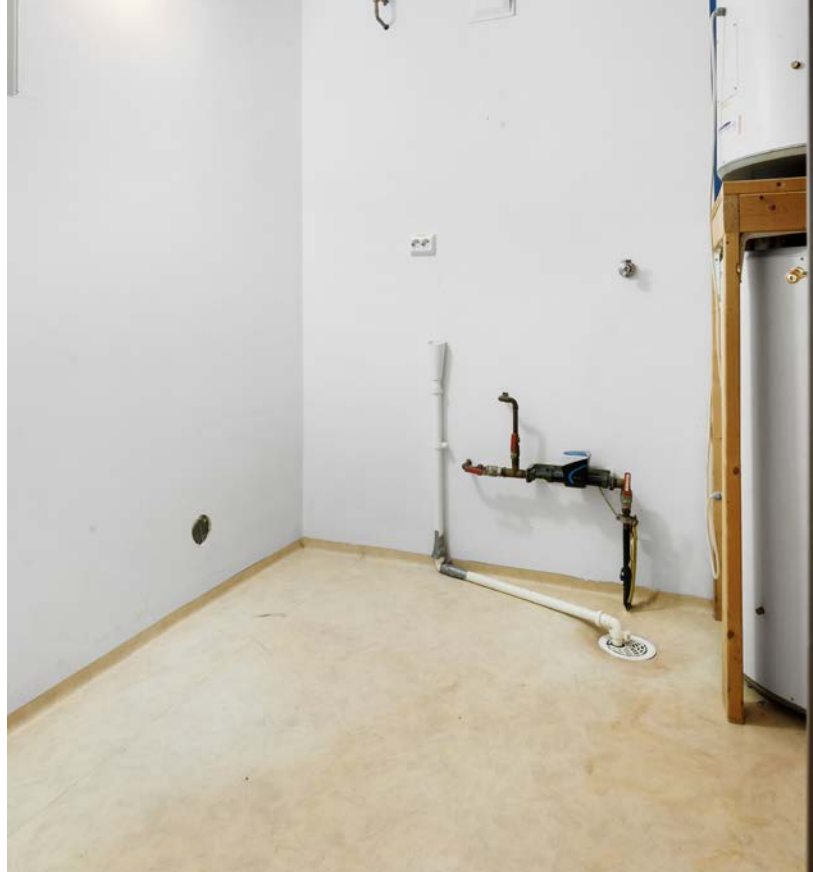
Sokkelleilighet: Soverom 1



Sokkelleilighet: Soverom 2



Sokkelleilighet: Gang



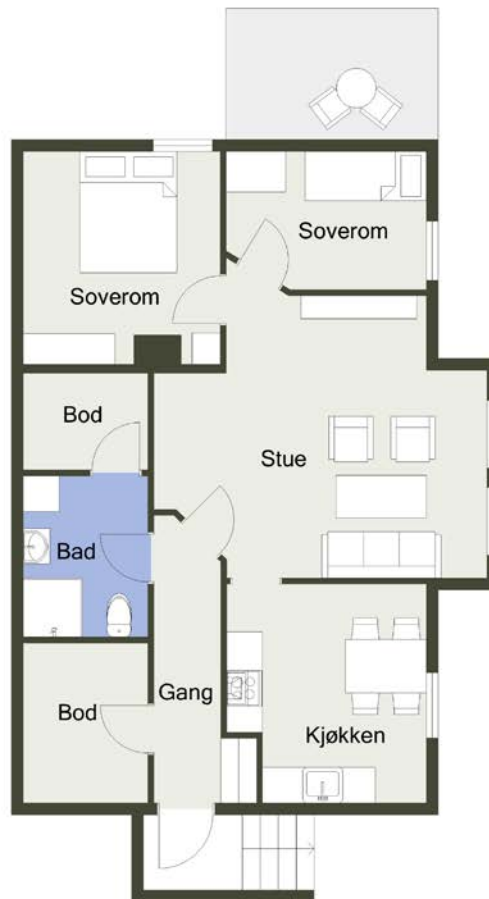
Sokkelleilighet: Vaskerom/bod



Sokkelleilighet: Gang

Nymyra 2

U. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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



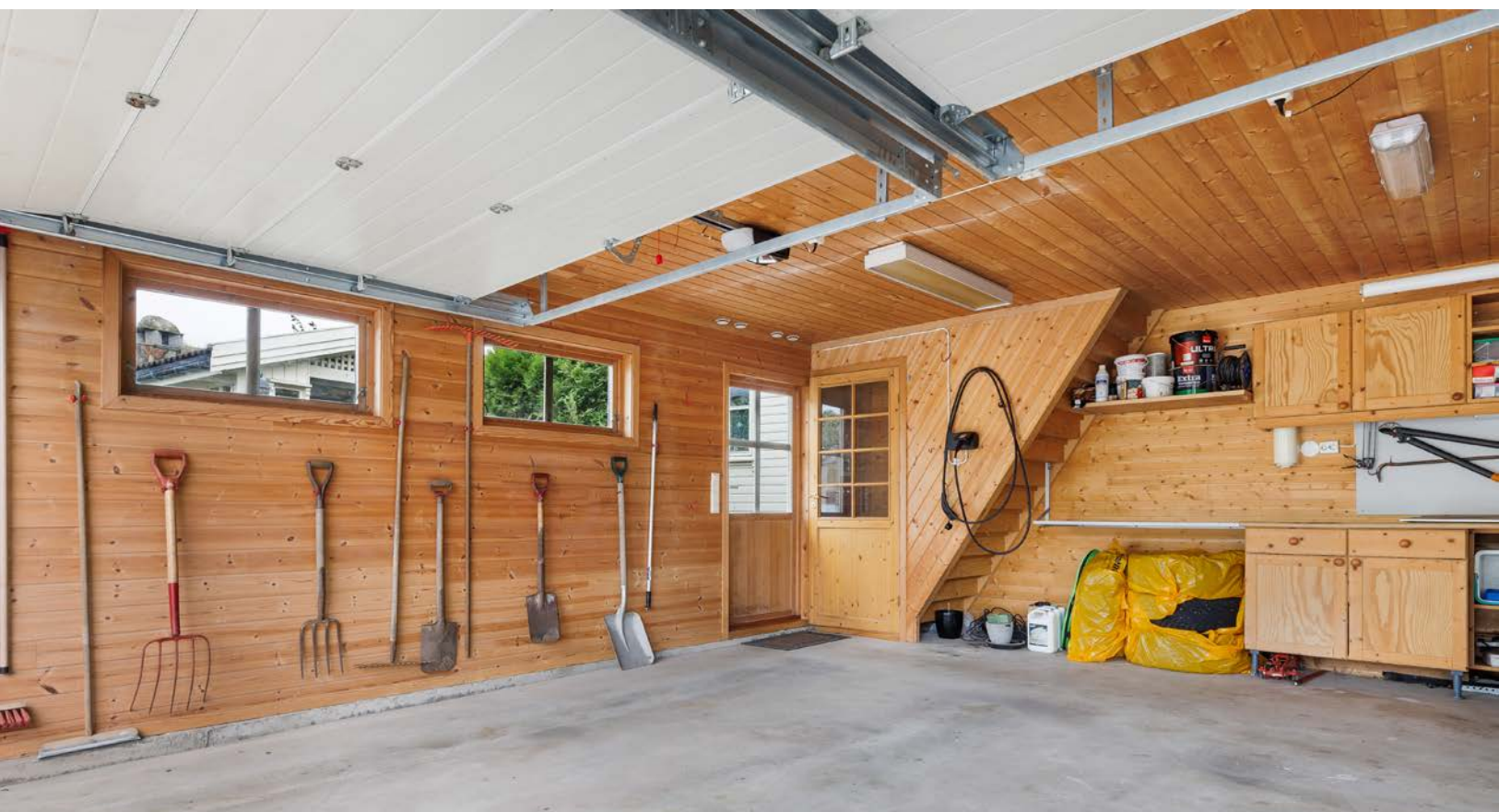




Innredet loft i garasje (ikke godkjent)



Innredet loft i garasje (ikke godkjent)



Dobbel garasje med el-bil lader

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250330	

Selger 1 navn
Grete Høines

Gateadresse	
Nymyra 2	

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: 1403250330

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, fuktinnslag, 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

Opplegg til elbil-lader og reparasjon etter pålagt el-kontroll.

Arbeid utført av

ACS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pålagt kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasjen

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, tømmerarbeid 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

Beskrivelse

Sokkelleilighet

Document reference: 1403250330

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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: 1403250330

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1403250330

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Høines	ec2d619dbbbe1e94db2c bf628f7327cb3ca24240	30.08.2025 18:15:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250330

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

Nymyra 2 4351 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1996

BRA: 254 m²

BRA-i: 217 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

19

TG-3

7

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 1637

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Nymyra 2
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/35416>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dør fra byggeåret, varierende stand.

Merknader:

- Det registreres generelt noe nedbrytning/tørkesprekker/krakelering i overflater, hovedsakelig vinduer/dører som er mye utsatt for sol og fuktighet. Enkelte vinduer er slitt og er strie å betjene.
- Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Punktert glass i i vindu stue 1. etasje øst.. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Registrert fukt og begynnende råte i vinduer på soverom og ytterdør i underetasje.
- Variable fuktverdier i vegg overflater underliggende soveromsvinduer i underetasje, skadeomfang ikke avdekket.
- Registrert fukt og begynnende råte/nedbrytning i balkongdører i 1. og 2. etasje.
- Råte/nedbrytning i enkelte glasslister, påregnelig med utskifting for å hindre lekkasjer.

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

Jevnlig overflatebehandlinger, samt smøring av hengsler og beslag.

Enkelte vinduer behøver justering.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Utskifting av vinduer og dører pga skade/slitasje må påregnes på kortere sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

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.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet, og 20 mm avvik lokal planhet (2m) i stue underetasje.

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

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

i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 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.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv, sokkel flis og våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, badekar og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 14 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. Ikke synlig oppbrett av membran i sokkel ved dør.

Overflater fra antatt byggeåret.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsone.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, ingen registrert fukt.

Merknader:

-Fall til sluk er mindre en referansenivået, samt sokkel til dusjnise danner sperre til sluk.

-Stedvis riss i fuger, "bom"/hulrom under flis. Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

-Stedvis fugeslipp, og soppdannelser i sillikonfuger i dusjnisen, dette skyldes trolig stående vann som følge mindre lokal fall.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Behov for kontroll/utbedring av flottør/pakning.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Vindu står i våtsone.

-Sprekk i servant i innredning, ingen registrerte utettheter ved funksjonstesting.

-Vannuttak for badekar på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes vannsensor, samt tilstrekkelig avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad - Underetasje

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, og servant i innredning. Innredning og dusjkabinett skiftet i 2021.
Mekanisk avtrekk, tilfredstillende.
Varmekabler i gulv.
Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett. Sluk under dusjkabinett ikke besiktet.

Overflater med varierende alder og stand.

- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

- Fall til gulv er mindre enn referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran.
- Sprekk i sokkel til dusjkabinett.
- Sprekk i sokkel til toalett.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen., Behov for kontroll/utbedring av flottør/pakning.
- Toalett festet med skruer, punktert membran.
- Mindre avskalling i speilskap.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens bruk, anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Belegg på gulv og sparklet og malt vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler, 2 beredere og sikringsskap.
Naturlig avtrekk.
Ca 55 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Overflater fra byggeåret.

- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

- Naturlig avtrekk tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, anbefales opprette for å hindre kondens skader.
- Misfarging/ujevnheter i belegg omliggende slukrist.
- Lav sokkel/oppbrett av membran omliggende slukrist.
- Manglende tilluftspalte på dør til vaskerom.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens bruk, anbefaler sillikonerings omliggende rørøpstikk, samt montering av mekanisk avtrekksvifte i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Belegg på gulv og malt tapet på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i innredning, og sikringsskap.
Mekanisk avtrekk.
Ca 0 mm fall fra topp slukrist til topp membran ved dør til kjøkken.

Overflater fra byggeåret.

- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Hulltaking er ikke foretatt grunnet bruks belastning, samt at vannuttak er på en yttervegg.

Merknader:

- Det er manglende høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
- Stedvis noe brukslitasje og svelling i fronter til innredning.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Det må opprettes tett terskel i døråpninger for av våtrom skal fungere iht. intensjonen.

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 drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

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

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Variable fuktverdier i vegg under vinduer på soverom, dette kan tilbakeføres til registrerte skader i vinduer.

Anbefalte tiltak

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

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Ved fremtidig oppgradering anbefales plast fjernet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balkong 2. etasje er dekket med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Stedvis noe mindre avskalling/krakelering. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på uttetheter.

Stedvis noe tørkesprekker, og nedbrytning i terrassebord/trapp, påregnelig normalt.

Trapp mangler håndløper. Trinn er ikke sikret iht. dagens krav.

Noe nedbrytning/avskalling i søyler som står i terrenget.

Retningsavvik på rekkverk til balkong 2. etasje.

Anbefalte tiltak

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

Jevnlig overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker/avskalling i treverk som er mye utsatt fro sol og fuktighet, normal stand iht. alder.

Merknader:

-Det registreres misfarging/ svertesopp i deler overflater.

-Stedvis manglende musetetting bak kledningen.

-Mindre luftespalte i overgang grunnmur/yttervegg, samt mangelfull dren/luftespalte over vannbord og i takutstikk. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Soppdannelser i takutstikk.

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

Supplere musetetting, bedre ventileringen.

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling av kledning må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke mangler pakninger, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av rom.

Vannmerker omliggende avkast ventilasjon og kloakkklufning i kott, ingen registrert fukt på befaringsdagen

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.

Anbefalte tiltak

Montere pakninger på loftsluker.

Nærmere kontroll/utbedring av utvendig tetting omliggende takhatt.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

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

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje, nose i toppbelegget.

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

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

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys grå profilerte fronter og heltre benkeplate.

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

Merknad:

-Stedvis "bom" i flis, riss i fuge over komfyr/platetopp.

-Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

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.

Kjøkken: Utleidel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate, stedvis noe bruksmerker og svellinger i overflater.

Merknad:

-Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

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.

Toalettrom

Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Filter til ventil behøver rengjøring.
Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder.
Trappen mangler håndløper på nedre del av trapp, som er et krav iht dagens forskrift. (Eier har håndløper tilgjengelig for montering)

Anbefalte tiltak

Montere håndløper for å tilfredsstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høyere 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 byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.
-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 leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumper luft til luft, (produksjonsår 2013) ikke funksjonstestet. Eier opplyser pumpe fungerer fint.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Anbefalte tiltak

Jevnlig service, ca annenhver år.

Varmtvannsbereder: 1

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.

Manglende fast tilkobling.

Misfarging i koblingspanel.

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.

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte merknader anbefales bereder skiftet.

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

Varmtvannsbereder: 2

Oppsummering

Bereder fra 2024, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

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.

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har mekanisk ventilering på våtrom, wc og kjøkken, øvrige rom er ventilert med vegg og vindusventiler, som normalt på oppføringstidspunktet.

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

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

Anbefalte tiltak

Mekanisk ventilering i underetasjen anbefales etablert for bedre ventilering og hindre kondensering.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Rengjøre ventildeksler.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Stedvis manglende og eldre røykvarslere. Ukjent alder på brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2025

Rapportdato
11.9.2025

Hjemmelshavere

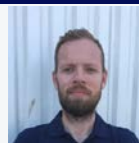
Navn: **Grete Høines**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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 enkelte 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 2, 4351 Kleppe**

Kommunenr:	1120	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	1637	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1996 - lht. eiendomsverdi						
Boligtype:	Enebolig med utleie						

Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygningen hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgradert på kortere sikt.

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

Bygning: Enebolig m/sokkelleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	62	62	0	0	4
1. etasje	81	81	0	0	19
U. etasje	74	74	0	0	0
Garasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	254	217	37	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	62	61	1	Stue/gang, 3 soverom, og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	81	79	2	Entre/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp.- BRA-i (internt bruksareal)
U. etasje	74	70	4	Entre/gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.- BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	37	0	37		Garasjerom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	254	210	44		

Kommentar til arealberegning

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

Balkong 2. etasje. - 4 m2 - TBA

Balkong 1. etasje. - 19 m2 - TBA

Utvendig bod 4 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal) - Målt til garasje vegg.

Merknad:

-Nedbrytning/råte i ytterdør.

-Mangelfull ventilering i bod.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Overbygg m/ildsted. - 11 m2

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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 drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Avdekke grunnmursplast, montere klemlist. 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	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

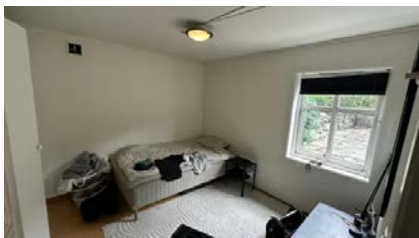
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i vegg. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Variable fuktverdier i vegg under vinduer på soverom, dette kan tilbakføres til registrerte skader i vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Ved fremtidig oppgradering anbefales plast fjernet.



6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkong 2. etasje er teknet med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Stedvis noe mindre avskalling/krakelering. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Stedvis noe tørkesprekker, og nedbrytning i terrassebord/trapp, påregnelig normalt. Trapp mangler håndløper. Trinn er ikke sikret iht. dagens krav. Noe nedbrytning/avskalling i søyler som står i terrenget. Retningsavvik på rekkverk til balkong 2. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser at vinduer i 1 og 2. etasje ble oppmalt innvendig i 2025.
Vinduer utvendig synes oppmalt i senere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslette 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-3

Vinduer og dør fra byggeåret, varierende stand.

Merknader:

- Det registreres generelt noe nedbrytning/tørkesprekker/krakelering i overflater, hovedsakelig vinduer/dører som er mye utsatt for sol og fuktighet. Enkelte vinduer er slitt og er strie å betjene.
- Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Punktert glass i i vindu stue 1. etasje øst.. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Registrert fukt og begynnende råte i vinduer på soverom og ytterdør i underetasje. Variable fuktverdier i vegg overflater underliggende soveromsvinduer i underetasje, skadeomfang ikke avdekket.
- Registrert fukt og begynnende råte/nedbrytning i balkongdører i 1. og 2. etasje.
- Råte/nedbrytning i enkelte glasslister, påregnelig med utskifting for å hindre lekkasjer.

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

Jevnlig overflatebehandlinger, samt smøring av hengsler og beslag.

Enkelte vinduer behøver justering.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utskifting av vinduer og dører pga skade/slitasje må påregnes på kortere sikt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.6 Yttervegger



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



Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker/avskalling i treverk som er mye

utsatt fro sol og fuktighet, normal stand iht. alder.

Merknader:

-Det registreres misfarging/ svertesopp i deler overflater.

-Stedvis manglende musetetting bak kledningen.

-Mindre luftespalte i overgang grunnmur/yttervegg, samt mangelfull dren/luftepalte over vannbord og i takutstikk. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Soppdannelser i takutstikk.

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

Supplere musetetting, bedre ventileringen.

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling av kledning må påregnes.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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)	
Loftsluke mangler pakninger, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av rom. Vannmerker omliggende avkast ventilasjon og kloakkluftning i kott, ingen registrert fukt på befaringsdagen 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere pakninger på loftsluker. Nærmere kontroll/utbedring av utvendig tetting omliggende takhatt.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
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

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

6.10 Taktekking

Type tekking Betongstein

Inspisert fra Fra bakken, Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje, nose i toppbelegget.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.11 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

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

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.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet, og 20 mm avvik lokal planhet (2m) i stue underetasje.

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

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

i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 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.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Kjøkken: Hoveddel



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 grå profilerte fronter og heltre benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Stedvis "bom" i flis, riss i fuge over komfyr/platetopp.
- Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

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.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.14 Kjøkken: Utleidel



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 hvit slette fronter og laminert benkeplate, stedvis noe bruksmerker og svellinger i overflater.

Merknad:

- Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

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.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.15 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?	Ja
---	----

Stedvis manglende og eldre røykvarslere. Ukjent alder på brannslukningsapparat.

6.16 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner?	Nei
----------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom

TG-2

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Filter til ventil behøver rengjøring.
Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av flottør.

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

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?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder.

Trappen mangler håndløper på nedre del av trapp, som er et krav iht dagens forskrift. (Eier har håndløper tilgjengelig for montering)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere håndløper for å tilfredsstille dagen krav til trapp.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høyere 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.

6.19 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.

-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.

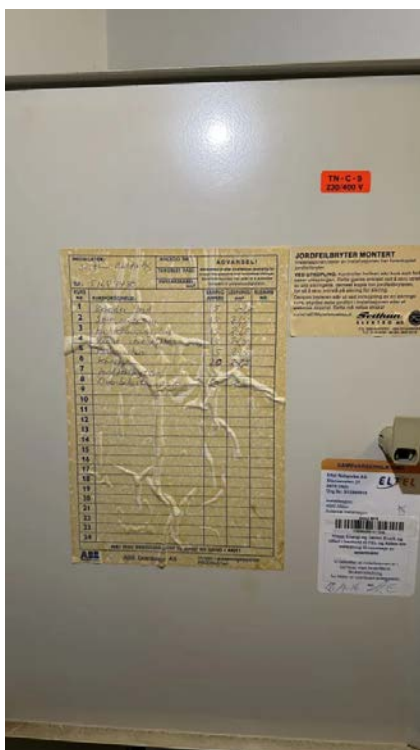
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

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.

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 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.
Opplegg til elbil-lader montert i senere tid.
El-kontroll utført 31.08.2020, registrerte avvik er utbedret. Dokumentasjon fra Klepp energi fremvist.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



6.21 Varmesentral



Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmpumper luft til luft, (produksjonsår 2013) ikke funksjonstestet. Eier opplyser pumpe fungerer fint. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig service, ca annenhver år.	

6.22 Varmtvannsbereder: 1



Plassering bereder	
Vaskerom undereretasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja



Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.
Manglende fast tilkobling.
Misfarging i koblingspanel.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Iht. alder og påpekte merknader anbefales bereder skiftet.
Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

6.23 Varmtvannsbereder: 2



Plassering bereder	
Vaskerom i underetasje	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2024	
Størrelse	
112L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder fra 2024, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.	
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere fast tilkobling iht. dagens krav.	

6.24 Ventilasjon



Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boligen har mekanisk ventilering på våtrom, wc og kjøkken, øvrige rom er ventilert med vegg og vindusventiler, som normalt på oppføringstidspunktet.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk ventilering i underetasjen anbefales etablert for bedre ventilering og hindre kondensering. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Rengjøre ventildeksler.

6.25 Våtrom: 2. etasje - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei



Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv, sokkel flis og våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, badekar og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 14 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. Ikke synlig oppbrett av membran i sokkel ved dør.

Overflater fra antatt byggeåret.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, ingen registrert fukt.

Merknader:

-Fall til sluk er mindre en referansenivået, samt sokkel til dusjnise danner sperre til sluk.

-Stedvis riss i fuger, "bom"/hulrom under flis. Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

-Stedvis fugeslipp, og oppdannelser i sillikofuger i dusjnisen, dette skyldes trolig stående vann som følge mindre lokal fall.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Behov for kontroll/utbedring av flottør/pakning.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Vindu står i våtsone.

-Sprekk i servant i innredning, ingen registrerte utettheter ved funksjonstesting.

-Vannuttak for badekar på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes vannsensor, samt tilstrekkelig avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: Bad - Underetasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei



Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, og servant i innredning. Innredning og dusjkabinett skiftet i 2021.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende.

Varmekabler i gulv.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett. Sluk under dusjkabinett ikke besiktet.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået, funksjon ivarettatt med oppbrett av membran.

-Sprekk i sokkel til dusjkabinett.

-Sprekk i sokkel til toalett.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen., Behov for kontroll/utbedring av flottør/pakning.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Mindre avskalling i speilskap.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens bruk, anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Våtrom: Underetasje - Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei



Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og sparklet og malt vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler, 2 beredere og sikringsskap.

Naturlig avtrekk.

Ca 55 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Overflater fra byggeåret.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Naturlig avtrekk tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, anbefales opprette for å hindre kondens skader.

-Misfarging/ujevnheter i belegg omliggende slukrist.

-Lav sokkel/oppbrett av membran omliggende slukrist.

-Manglende tilluftspalte på dør til vaskerom.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungere med dagens bruk, anbefaler sillikonerings omliggende røroppstikk, samt montering av mekanisk avtrekksvifte i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.28 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang



Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i innredning, og sikringsskap.

Mekanisk avtrekk.

Ca 0 mm fall fra topp slukrist til topp membran ved dør til kjøkken.

Overflater fra byggeåret.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet bruks belastning, samt at vannuttak er på en yttervegg.

Merknader:

-Det er manglende høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

-Stedvis noe brukslitasje og svelling i fronter til innredning.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Det må opprettes tett terskel i døråpninger for av våtrom skal fungere iht. intensjonen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.29 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit/trehvit profilert utførelse, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindre luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Dører generelt henger og tar i terskler, påregnelig med justeringer.

6.30 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Element pipe med peis i stue 1. etasje:

Merknader innvendig:

- Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran illegget på ovn.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen registrert lekkasje er skader ved besiktelse av skorstein over tak/kaldt loft.



6.31 Øvrig: Støttemur/utvendig trapp/platting



Beskrivelse

Støttemur og utvendige trapper oppført i naturstein, stedvis riss og avskalling puss og fuger.

- Manglende rekkverk på deler av mur/utvendig trapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
- Platting av naturstein stedvis noe ujevnheter og riss/sprekker i fuger.
- Ujevnheter, kjørespor i platting og gårdsrom av naturstein, dette skyldes grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

6.32 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

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

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/hedløp i plast.

Ledd porter i stål m/port åpner.

Loft innredet, mønehøyde ca 1,98m, loft er ikke målbart areal.

Merknader:

- Manglende fugletetting ved takfot.
- Begynnende iring og korrodering i leddporter.
- Korrodering i ventilhetter.
- Musetetting er enkelte steder ujevn montert.
- Riss/sprekk i plate ved port.
- Kraclering/vannmerker, variable fuktverdier i nedre del av brystning ytterdør. Ingen umiddelabr behov for utskiftning, anbefaler overflatebehandling, samt mindre justering.⁷
- Dør til trapp behøver justering.
- Trapp til loft garasje har utidsmessig stigningsforhold, korte inntrinn, lavt rekkverk, manglende håndløper, lav høyde til tak.

Det er av taksmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.33 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Vannbåren varme

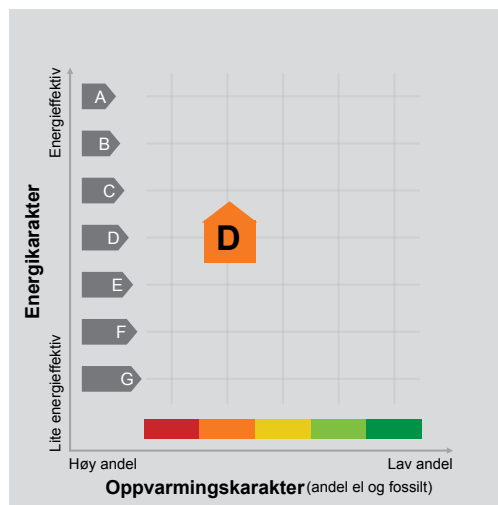
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Nymyra 2
Postnummer	4351
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1637
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19134008
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165098
Dato	06.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

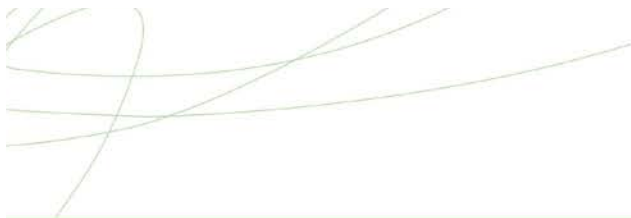
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1996
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 217
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

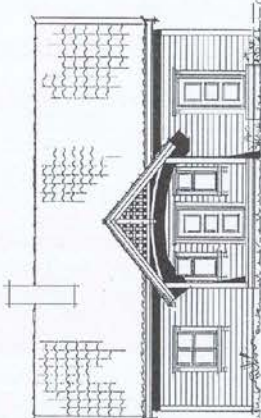
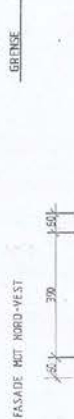
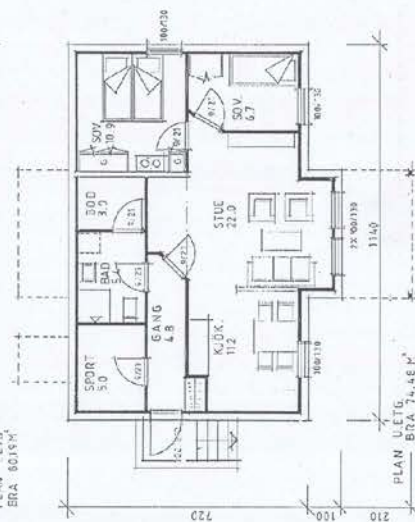
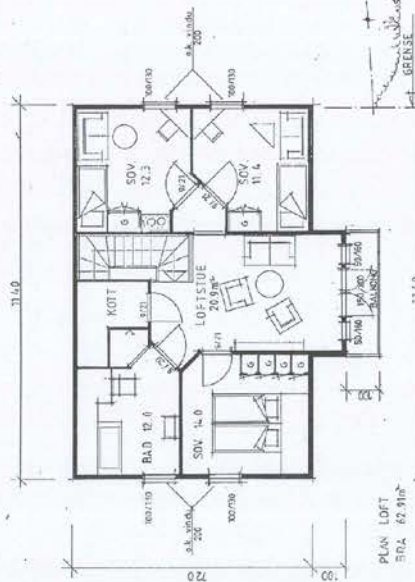
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



KLEPP BYGNINGSRÅD
OKONOMI 05. 10. 95

Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS
Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS
Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS
Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS
Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS
Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS
Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS
Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS
Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS
Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS	Byggherre: ØSTER HUS

KLEPP BYGNINGSRÅD
OKONOMI 05. 10. 95

KLEPP BYGNINGSRÅD
OKONOMI 05. 10. 95

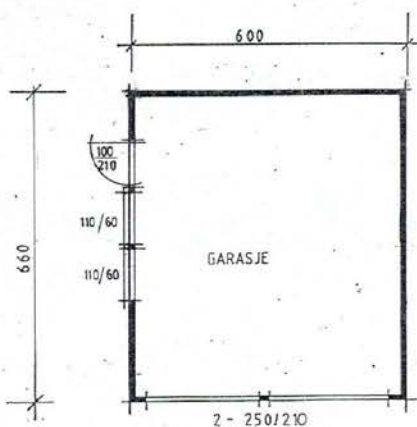
KLEPP BYGNINGSRÅD
OKONOMI 05. 10. 95

KLEPP BYGNINGSRÅD
OKONOMI 05. 10. 95

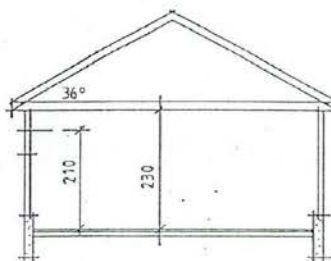
KLEPP BYGNINGSRÅD
OKONOMI 05. 10. 95

KLEPP BYGNINGSRÅD
OKONOMI 05. 10. 95

KLEPP BYGNINGSRÅD
OKONOMI 05. 10. 95



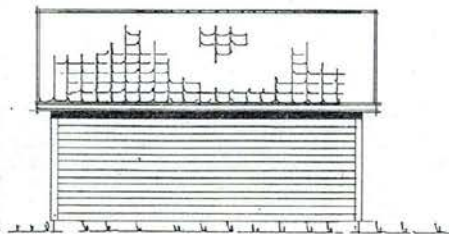
PLAN



SNITT



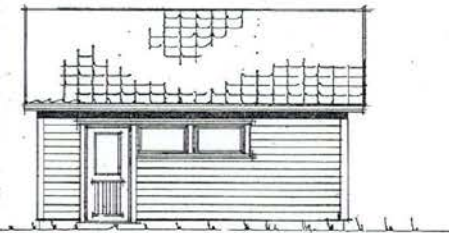
FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NØR-VEST



FASADE MOT NØR-ØST



FASADE MOT SØR-ØST

KLEPP BYGNINGSRÅD

GODKJENT: 05. 10. 95

Gr. flate = 39,6 m²

KLEPP KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Mottatt: 03. 10. 95

Arkiv: 11/1637
J.nr:



ØSTER
HUS
AS

Arkitekt - Byggefirma

Gjødselv. 17

4300 Sandnes

TEL (04) 62 47 77

Forandringar:	Dato:		
Mål:	1:100	Tegnet:	inh.
Byggherre:	GRETE HØINES OG PETTER SELE		
Postadr.:	SELE, 4063 VOLL		
Byggespl.:	NYMYRA 2, 4060 KLEPPE		
Kommune:	GNR. 1 BNR. 1637		
Tegn. nr.:	G-85		
Dato:	02.08.95		

Kommune : KLEPP

SELE PETTER OG GRETE HØINES
NYMYRA 2
4060 KLEPPE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder:

ØSTERHUS A/S
HØYLANDSGT. 4
4300 SANDNES

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

Nymyra 2 1 1637 0 0

Deres søknad : 01.08.95

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Bolig

Behandling/vedtak: Hovedutvalg for teknisk, del

Vedtak dato : 04.10.95 Saksnr: 95/ 321

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

Merknader:

Isolere og tette rundt inspeksjonsluker
Mangelfull diffusjonsperre i kott ved bad
Badekar mangler overløp/sluk
Rekkverk balkong/terrasse ferdigstilles omgående
Det bør legges løvrist i taknedløp
Det må være minst 2,5 cm overhøyde fra sluk i vaskerom til
overkant terskel
Nederste del av håndrekke på innvendig trapp mangler
Fuge kjellerdør og vinduer
Ferdigstille adkomst til leilighet i underetasje
Montere sluk i kjellerhals
Rekkverk på støttemur mangler

Garasje er ikke påbegynt

Dette arbeidet må være fullført innen 01.11.96

UNDERSKRIFT

Sted:

Kleppe

Dato:

29.05.96


Sign/stempel

Erling Aniksdal

Kopi sendt til ansvarshavende:

Leif Karluf Serigstad, Ravnev. 19, 4340 Bryne

Gord Rostøl, c/o Øster Hus A/S, Høylandsgt. 4, 4300 Sandnes

Folkeregisteret

Regnskapskontoret

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/1/1637/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 8.9.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/1/1637/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 8.9.2025



0 25 50 m

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
	Trafikkø
	VegKjørende

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



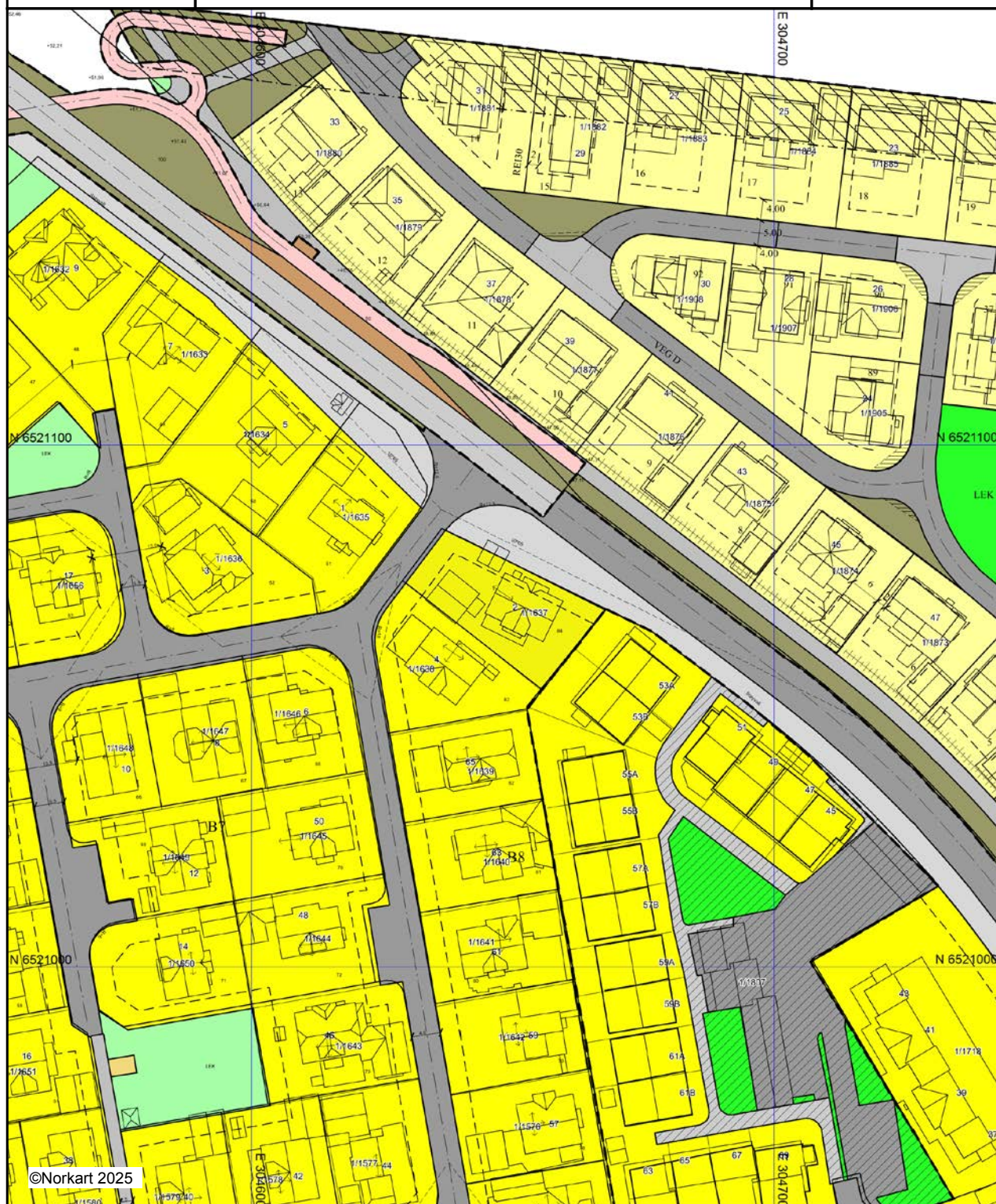
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/1637
Adresse: Nymyra 2
Dato: 08.09.2025
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 tilhøyrande anlegg
-  Frittliggjande småhusbuseiendom
-  Konsentrert småhusbuseiendom
-  Offentleg banehage

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gatetun

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

-  Park
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)

-  Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)

-  Frisiktsone ved veg
-  Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)

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

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-1)

-  Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

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

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiendom
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje
-  Regulert møneretning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøgde
-  Påskrift plantilbehør



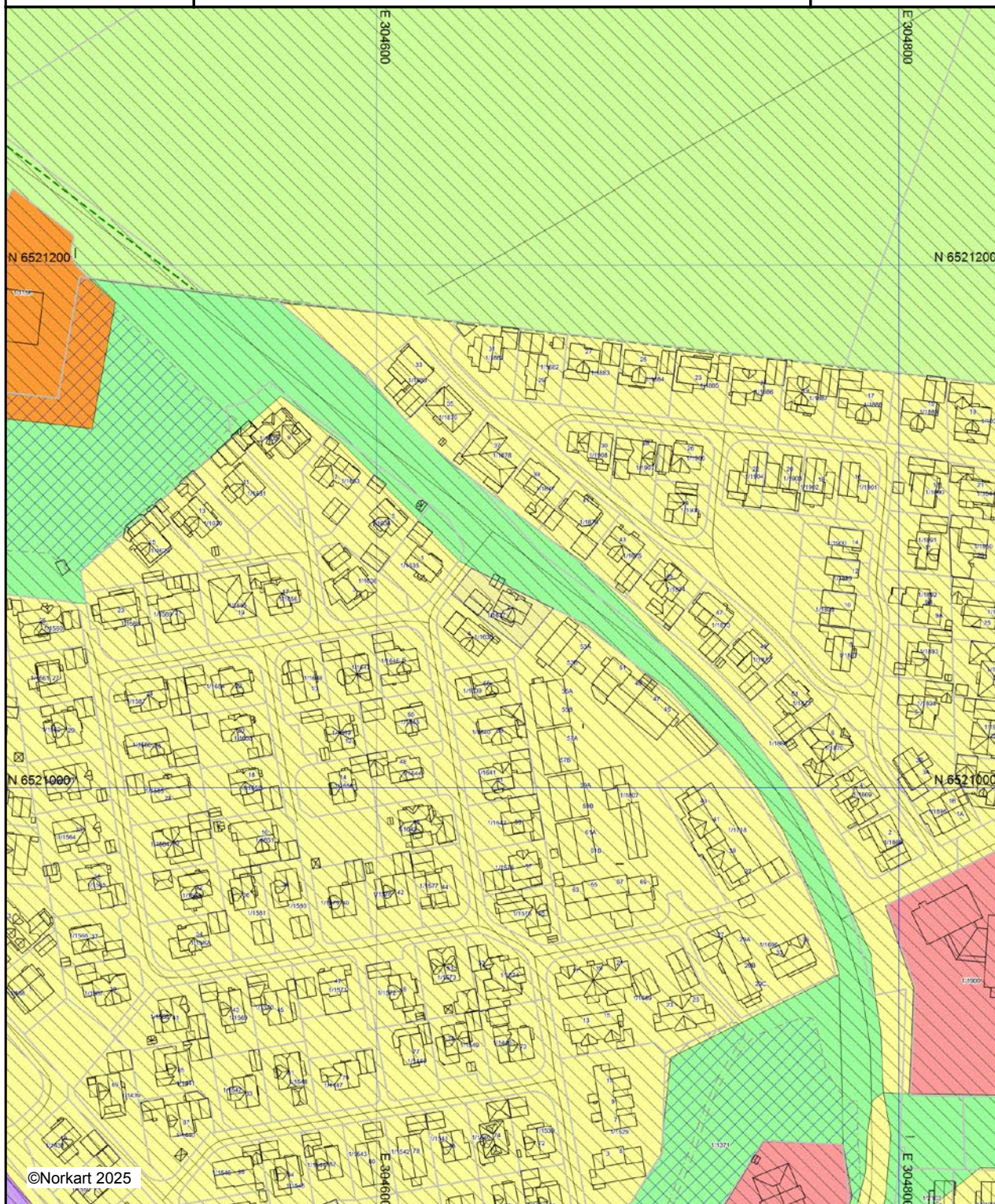
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/1637
Adresse: Nymyra 2
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Turdrag - noverande
-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Sikringssonегrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande

Nabolagsprofil

Nymyra 2 - Nabolaget Verdalen aust/Sørhellet - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nymyra Linje X44, 59, 62	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	11 min 7.2 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 25.7 km

Skoler

Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Børe skule (1-7 kl.) 396 elever, 24 klasser	13 min 1.2 km
Kleppe skule (1-7 kl.) 455 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Børe ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	14 min 1.3 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	7 min 2.2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 5.1 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	14 min 7.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

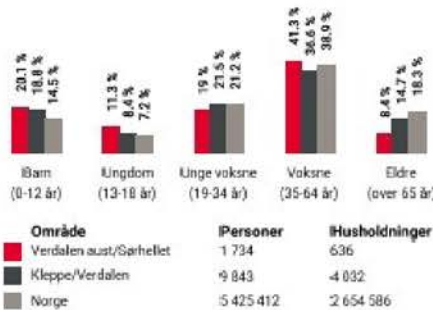


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	3 min 0.3 km
Sporafjell barnehage	6 min

Dagligvare

Kiwi Verdalen PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Verdalen Post i butikk	8 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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



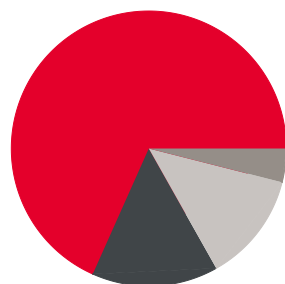
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽	Kjøpmannsbrotet - Ballbinge	5 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Sollia ballløkke	10 min	🚶
	Ballspill	0.9 km	
🚴	MOVA Klepp	12 min	🚶
🚴	Robust Trening Bryne	12 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

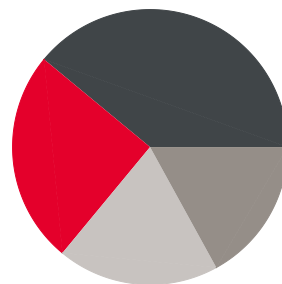
13 min 🚶



Apotek 1 Lerka

13 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



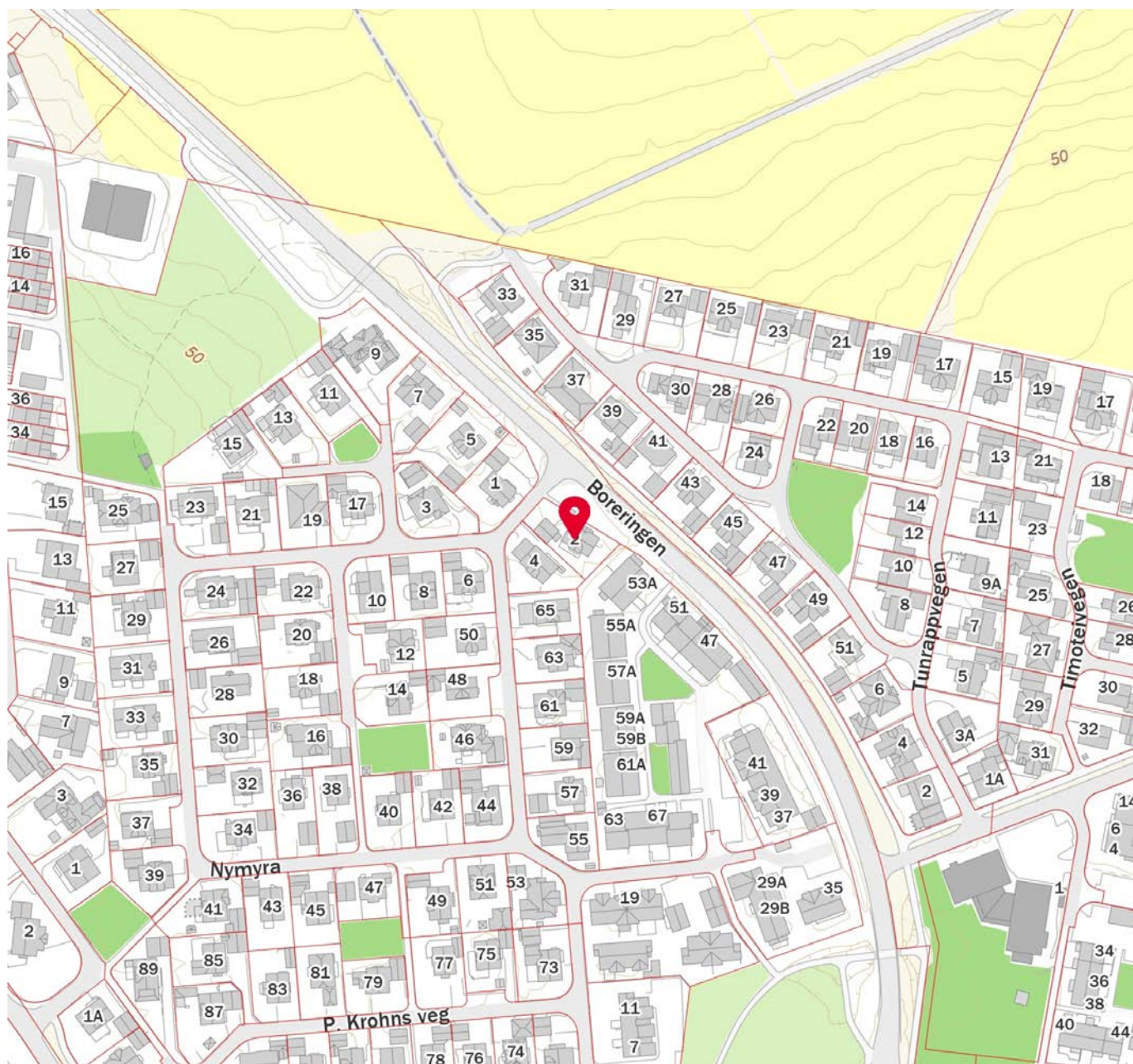
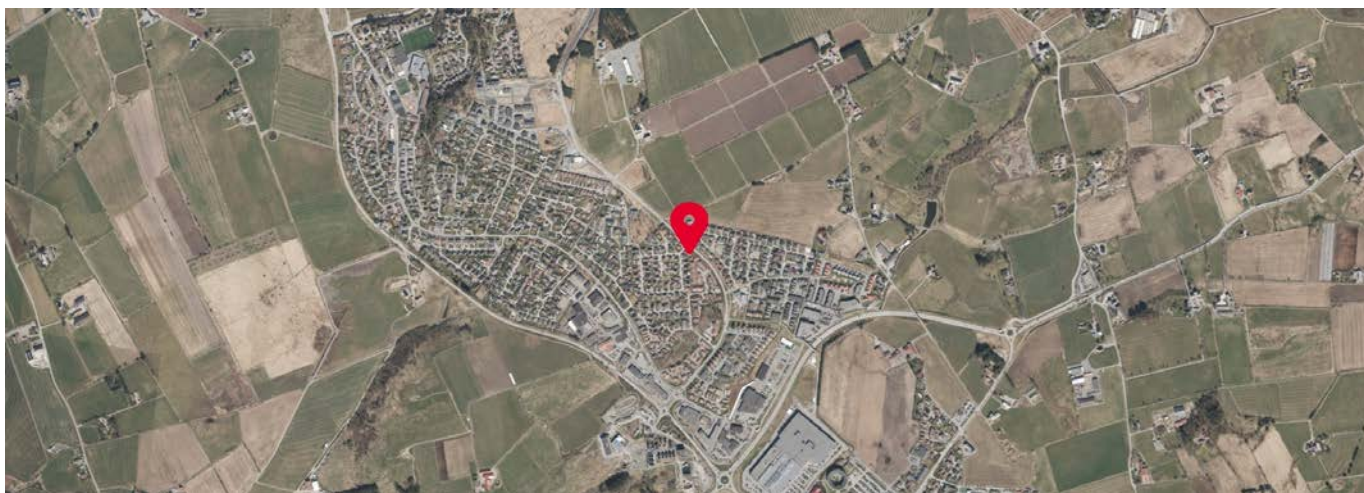
0%

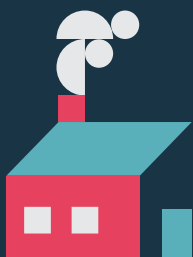
43%

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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 2
4351 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@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