



aktiv.

Fredheimsvegen 1, 4350 KLEPPE

**Innbydende enebolig med 4
soverom og garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Kjersti Birkeland

Mobil 977 75 784

E-post kjersti.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 600,-
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-
Selger: Tore Høiland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 102/128 kvm
Tomtstr.: 277 m²
Soverom: 4
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1678
Oppdragsnr.: 1403240419

Et godt sted å bo for hele familien

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Kjersti Birkeland har gleden av å kunne presentere Fredheimsvegen 1 for salg.

En innbydende enebolig med et godt innhold og fin beliggenhet. Denne boligen egner seg utmerket både for nyetablerte og for barnefamilier.

Høydepunkt:

- Isolert garasje
- 4 soverom
- 2 bad
- Separat vaskerom
- Gulvvarme i hele første etasje (foruten soverom)
- Vedovn og varmepumpe i stuen
- Solvendt terrasse

Innhold:

1. etasje: Entre/gang, bad, soverom, vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.
2. etasje: 3 soverom, gang, bad og bod.

Velkommen til hyggelig visning i Fredheimsvegen - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	41
Tilstandsrapport	46
Nabolagsprofil	83
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 128 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entre/gang, bad, soverom, vaskerom og stue/spisestue/kjøkken

BRA-e: 26 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 33 m² 3 soverom, gang og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

277 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med terrasse, belegningsstein og diverse beplantning.

Grus i gårdsrommet.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Klepp. Boligen ligger sentralt, men skjernet i det populære området Kleppestemmen. Boligfeltet består av en fin og jevn fordeling av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Boligen ligger i nærhet til offentlig transport, shopping og gode rekreasjonsområde som Kleppelunden, Klepp idrettshall og flere fotballbaner. I kort kjøreavstand finner du de idylliske Jærstrendene som Borestranda, Orrestranda, Selestranda og flere.

Klepp IL har idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubben kan tilby bl.a. fotball, håndball, svømming, turn osv. Ved Jærhagen finnes det også isbane, som det er mulig å bruke gjennom vinteren. Klepp kan også tilby flere treningsstudioer, bl.a. Arena og Sport 4 You. Driver du med sportsfisking er det mulighet for dette i Figgjoelva som har utløp på Selestranda.

I den idylliske Kleppelunden kan du ha med hele familien og grille, eller ta deg en joggetur gjennom Kleppelunden og over Håland på tre kilometer. Kleppelunden har bl.a. grillplass for familien, belyste løyper for sene joggeturer og treningsapparater for de som ønsker å benytte seg av det.

Et barnevennlig område med lekeplasser og fotballbane tilrettelagt for barn i alle alder. Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager. For å nevne noen av de nærmeste så har vi; Kleppestemmen FUS barnehage, Kleppe friluftsbarnhage, Lyngmarkå barnehage og Steingarden Barnehage.

Området gir mulighet for offentlig transport via buss og tog med hyppige avganger. Nærmeste togstasjon er Klepp stasjon, ca. 5 minutters biltur fra boligen.

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.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

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

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

1. etasje: Entre/gang, bad, soverom, vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.
2. etasje: 3 soverom, gang og bad.

Standard

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

Antall TG2: 12 stk.

Antall TG3: 4 stk.

Forhold som har fått TG2:

Drenering - Oppsummering

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

Ikke synlig grunnmursplast, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Merknad:

-Motfall på belegningsstein mot terrasse, økt fukt belatning og nedbrytning i nedre del av terrasse.

Belegningsstein og forstøtningsmur m/rekkverk er opplyst oppført i 2017.

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

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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

Eventuelt må det utføres

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

Balkong, terrasse, platting - Oppsummering

Normal slitasje/tørke sprekker i overflater, påregnelig med rengjøring og overflatebehandling.

Terrasse er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig

tilkomst for maling/ behandling.

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

Dragerender mangler beslag, søyler står nære terrenget ved entre, dette fører til økt fuktbelastning på

treverket. Påregnelig med jevnlig behandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører - Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Noe svelling/slitt overflate ytterdør entre, anbefales skiftet for å hindre lekkasje.
- Terrasse dør henger, mindre justering er påregnelig for å hindre luft lekkasje.
- Vindu soverom nord 2. etasje tar i karm og har behov for mindre justering.
- Generell iring i beslag/hengsler, stedvis noe korrodering i eldre hengsler.
- Punktert glass i vindu i stue.
- Sprekk karm ved innfestning av hemper vindu 2. etasje sør.

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

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

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

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

vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på eldre vinduer og dører.

Justeringer/smøring anbefales.

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

Yttervegger - Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning i utvendig treverk og

kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Det registreres misfarging/ svertesopp i deler overflater.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

-Liten drens/luftespalte over vannbord, anbefales oppgradert for å hindre fukt/kondensskader.

-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert, dette øker faren for muse aktivitet i bolig.

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Justere/suplere musetetting bak kledning.

Taktekking - Oppsummering

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

Merknad:

-Ujevn bly, noe avskalling i overflate bly omliggende pipe. Ingen registrert fukt innvendig.

-Sprekke i bly i overgang vegg/tak mot sør, ingen registrert lekkasje.

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.

Behandle bly i overgang tak/pipeløp.

Utbedre/skifte bly i overgang sør.

Kjøkken - Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og lys laminert benkeplate.

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

Merknad:

-Stedvis krakelering i overflater.

-Gliper/svelling omliggende innredning, ingen registrert fukt.

Generell info:

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

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

gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avløpsrør - Oppsummering

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

Merknader:

-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå, tilstand satt iht. alder.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

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

anlegg av eldre årgang.

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

Vannledninger - Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Tetthet i fordeler skap for vann anbefales kontrolleres nærmere.

-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.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av tetthet i fordeler skap for vann.

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

Varmesentral - Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, 2015, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

Anbefalte tiltak

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

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

Anbefaler kontroll/service av anlegget.

Varmtvannsbereder - Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

-Brunnsvidd i stikkontakt.

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

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.
Nærmere kontroll/vurdering av stikkontakt.

Ventilasjon - Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig for øvrig er ventilert via ventiler i vinduer.

Ved bruksendring vil det kunne oppstå kondensering i vinduer.

Kondensering/avskalling i vindu i stue skyldes punktert glass.

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

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindus ventiler, anbefaler montering av vegg ventiler.

Ventilasjonsanlegget anbefales skiftet, kanaler anbefales rengjort.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak - Oppsummering

Pipe over tak er mangler behandling, ingen registrert fukt innvendig.

Bly rundt pipe mangler behandling og vil over tid tørke ut og sprekke, noe ujevn montert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år), eventuelt montering av

heldekkende beslag.

Behandle bly i overgang tak/pipeløp.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak - Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Våtrom: 2. etasje - Bad - Oppsummering

Belegg på gulv, malt tapet på vegg, og belegg på vegg i dusjnisen.

Vegg overflater opplyst oppmalt i 2024.

Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.

Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 25 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

-Overflater og utstyr stedvis fremstår noe slitt.

-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 sluk er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

-Sokkel for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

-Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg til servant eller som oppbrett/sokkel omliggende avløpsrør toalett. Fare fore lekkasje.

-Eventuell lekkasje vann utenfor dusj nisjen vil ledes til utett tette sjikt omliggende avløp toalett og

dørterskel og forårsake skader.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Stedvis misfarging og soppdannelser, hovedsakelig i dusjnisen.

-Riss/sprekk i sveiset belegg, samt løs nedre del av belegg i dusjnisen.

-Hakk i servant.

-Belegg synlig klemt i sluk, belegg er ikke synlig ført under klemring.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstillende ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

Våtrom: 1. etasje - Bad - Oppsummering

Belegg på gulv, og malt tapet på vegg.

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

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 30 mm dørterskel, ca 25 mm oppbrett av belegg.

Overflater og utstyr fremstår noe slitt.

-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 sluk er mindre enn referansenivået.

-Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg til servant eller som oppbrett/sokkel omliggende

avløpsrør toalett. Fare fore lekkasje. Eventuell lekkasje vann vil ledes til utett tette sjikt omliggende avløp

toalett forårsake skader.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Stedvis misfarging i belegg.

-Belegg synlig klemt i sluk, belegg er ikke synlig ført under klemring.

-Iring ved innfestning til sisterner.

-Vegg overflater opplyst oppmalt i 2022, stedvis krakelering i hjørner.

-Svelling i bunnplater under servant, ingen utslag på fukt.

-Riss i sveiset skjøt på gulv.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstillende ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom - Oppsummering

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.

Utstyr: Utslagsvask i innredning, bereder, stoppekran, vannmåler og vannuttak for vaskemaskin.

-Innredning montert i 2020.

Mekanisk avtrekk, tilfredsstillende avtrekk.

Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Sluk ikke tilstrekkelig kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Ca 38 mm dørterskel, ca 25 m oppbrett av belegg i dørterskel.

-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.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for lekkasje.

-Riss/sprekk i sveiset skjøt i belegg på gulv.

-Ujevn løs belegg/tapet ved dør.

-Mangelfull tetting omliggende vannuttak i våtsonen/utslagsvask.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstillende ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

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.

Parkering

Enkel garasje og på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

0089227

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Varmepumpe og vedovn i stuen.

Varmekabler på bad, kjøkken, stue, vaskerom og i gangen i første etasje.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 10 036

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 10 036,-. I dette inngår bl.a. avgift for

vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på to terminer.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 872 792

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 491 169

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og evt. vellagsavgift, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Forpliktelse til deltagelse i velforening for feltet

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 1678 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:

Dokumentnr. 3793 Tinglyst 08.06.1998 Erklæring/avtale
Eierne/brukerne er ansvarlig for drift og vedlikehold av
alle private fellesareal. Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Erklæring/avtale
Forpl. til deltagelse i velforening for feltet.

Dokumentnr. 100388 Tinglyst 02.01.2006 Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Klepp Kommune

Dokumentnr. 7672 Tinglyst 01.11.1996 Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1676

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.09.1999.

Det gjøres oppmerksom at det er mottatt byggetegninger på boligen fra kommunen.
Innholdet i disse er ikke samsvar med dagens bruk. Et soverom i andre etasje er
omgjort til to.

I tillegg har soveromsvindu en hempe som hindrer tilfredsstillende mulighet for
rømning. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle kostnader
forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.09.1999.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Bygningsplan Solvang Formål: Boliger Vedtaksdato og Kommuneplan Klepp Periode:
2022-2033

Kommuneplaner

Id: 2022001

Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delarealer
Delareal 277 m - Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 277 m - KPHensynsonenavnH190
KPSikring - Andre sikringssoner

Reguleringsplaner
Id: 1130
Navn: Reguleringsendring nr. 1 for omr.ved Fredheim
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 28.07.1980

Delarealer
Delareal - 8 m
Formål - Kjørevei

Id: 1071
Navn: Solvang
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 28.05.1996

Delarealer
Delareal 269 m
Formål - Boliger

På naboeiendommer kan det forekomme planer under arbeid/vedtatte planer, jfr. Kommuneplanen og reguleringsplaner som finnes på kommunen sine hjemmeside, under "aktuelle planar".
<http://www.klepp.kommune.no/reguleringsplanar>.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (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))

108 600 (Omkostninger totalt)
124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 414 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 417 300 (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 108 600

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørsvederlag og markedsføring på totalt kr 38 700,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

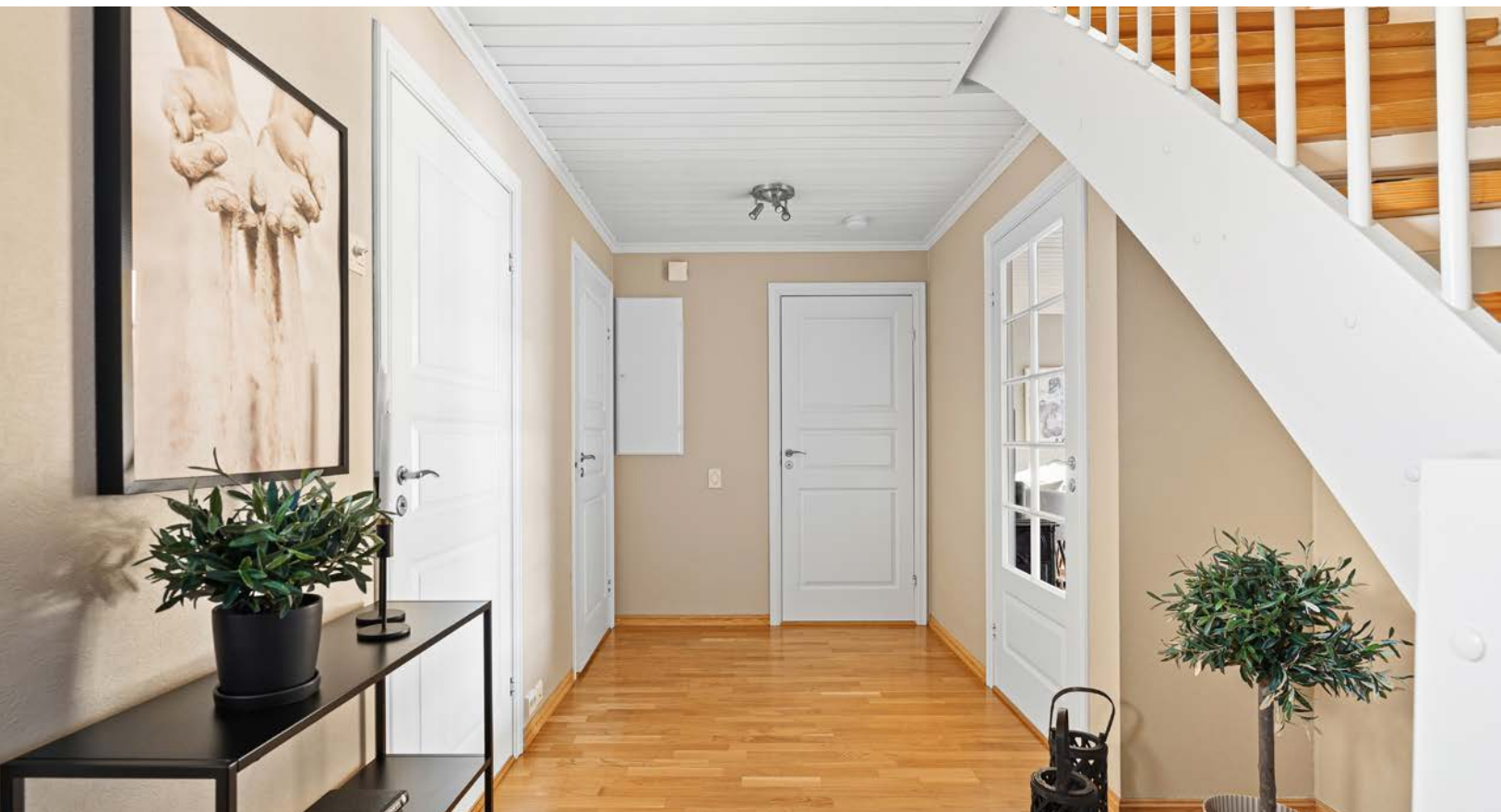
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

10.02.2025



En innholdsrik enebolig med isolert garasje.



Innbydende gang med god plass til alt fra garderobeløsninger, til barnevogn og bilstoler.

1. etasje

aktiv.





Boligen er malt i lune og tidsriktige farger. I hele første etasje foruten soverommet er det behagelig gulvvarme.



Parkett på gulvet og downlights i taket.



Utgang til solrik terrasse fra stuen.



Stort vindu slipper inn mye naturlig lys i rommet.

I stua er det plass til et større spisebord.
Her kan du samle hele familien eller
vennegjengen for en hyggelig middag.



Kjøkkenet ligger praktisk
adskilt fra stuen.





Klassisk kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i tre.



Det er fliser over kjøkkenbenken og lys under overskapene.

Hovedsoverommet ligger i første etasje og har nylagt laminat på gulvet. Soverommet har dobbel skyvedørgarderobe.

Badet i første etasje er utstyrt med badekar, wc og vask i seksjon med både skap og skuffer. Varme i gulvet på badet.

Praktisk vaskerom.





2. etasje

aktiv.





Det er totalt 3 soverom i andre etasje.
Soverom nr 1.



Soverom nr 2.



Loftstue/soverom nr 3.



Badet i andre etasje er utstyrt med dusjnise, wc og vask i seksjon.

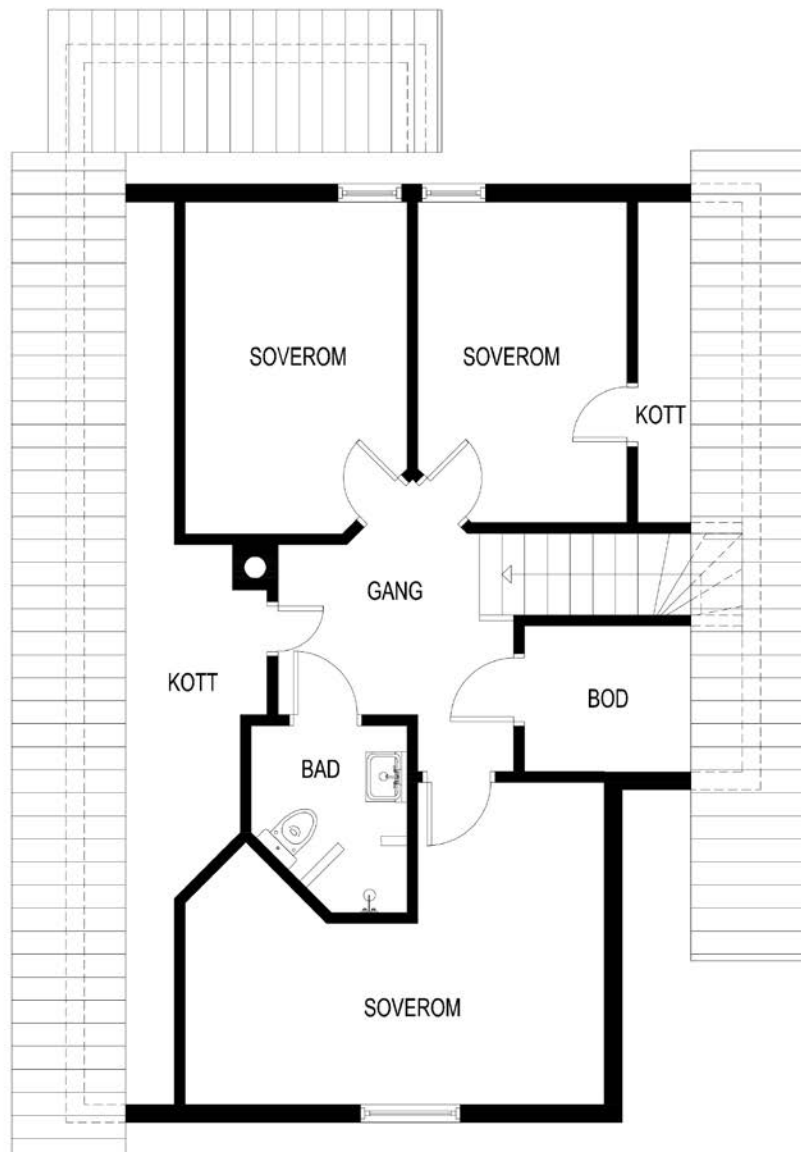




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



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

aktiv.

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

Uteområdet

aktiv.





Boligen ligger fint til på enden av gata med lekeplass like utenfor. Solrik terrasse med legger gjør at man sitter godt skjermet for både vind og innsyn.



Her kan de voksne nyte solen mens barna koser seg på lekeplassen.

Mulighet for flere sittingsoner på terrassen.





Isolert garasje med arbeidsbenk.



Godt med lagringsplass på loftet i garasjen.



Spotter i taket i garasjen og elektrisk portåpner.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240419	
Selger 1 navn	
Tore Høiland	
Gateadresse	
Fredheimsvegen 1	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4350
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalnr.	0089227

Document reference: 1403240419

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Høiland	d1f5d4a050629fd991543cc b405a632542c9e8a2	23.01.2025 19:56:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240419

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

Fredheimsvegen 1 4350 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1999

BRA: 128 m²

BRA-i: 102 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

4

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 1678

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Fredheimsvegen 1
4350 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/26668>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

Belegg på gulv, malt tapet på vegg, og belegg på vegg i dusjnisen.

Vegg overflater opplyst oppmalt i 2024.

Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.

Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 25 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

-Overflater og utstyr stedvis fremstår noe slitt.

-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 sluk er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

-Sokkel for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

-Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg til servant eller som oppbrett/sokkel omliggende avløpsrør toalett. Fare for lekkasje.

-Eventuell lekkasje vann utenfor dusj nisjen vil ledes til utett tette sjikt omliggende avløp toalett og dørterskel og forårsake skader.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Stedvis misfarging og soppdannelser, hovedsakelig i dusjnisen.

-Riss/sprekk i sveiset belegg, samt løs nedre del av belegg i dusjnisen.

-Hakk i servant.

-Belegg synlig klemt i sluk, belegg er ikke synlig ført under klemring.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstillende ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering

Belegg på gulv, og malt tapet på vegg.

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

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 30 mm dørterskel, ca 25 mm oppbrett av belegg.

Overflater og utstyr fremstår noe slitt.

-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 sluk er mindre enn referansenivået.

-Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg til servant eller som oppbrett/sokkel omliggende avløpsrør toalett. Fare fore lekkasje. Eventuell lekkasje vann vil ledes til uttett tette sjikt omliggende avløp toalett forårsake skader.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Stedvis misfarging i belegg.

-Belegg synlig klemt i sluk, belegg er ikke synlig ført under klemring.

-Iring ved innfestning til sisterner.

-Vegg overflater opplyst oppmalt i 2022, stedvis krakelering i hjørner.

-Svelling i bunnplater under servant, ingen utslag på fukt.

-Riss i sveiset skjot på gulv.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstiller ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.

Utstyr: Utslagsvask i innredning, bereder, stoppekran, vannmåler og vannuttak for vaskemaskin.

-Innredning montert i 2020.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.

Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Sluk ikke tilstrekkelig kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Ca 38 mm dørterskel, ca 25 m oppbrett av belegg i dørterskel.

-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.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

-Riss/sprekk i sveiset skjot i belegg på gulv.

-Ujevn løs belegg/tapet ved dør.

-Mangelfull tetting omliggende vannuttak i våtsonen/utslagsvask.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstiller ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ikke synlig grunnmursplast, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Merknad:

-Motfall på belegningsstein mot terrasse, økt fukt belatning og nedbrytning i nedre del av terrasse. Belegningsstein og forstøtningsmur m/rekkverk er opplyst oppført i 2017.

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

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normal slitasje/tørke sprekker i overflater, påregnelig med rengjøring og overflatebehandling.

Terrasse er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

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

Dragerender mangler beslag, søyler står nære terrenget ved entre, dette fører til økt fuktbelastning på treverket. Påregnelig med jevnlig behandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Noe svelling/slitt overflate ytterdør entre, anbefales skiftet for å hindre lekkasje.

-Terrasse dør henger, mindre justering er påregnelig for å hindre luft lekkasje.

-Vindu soverom nord 2. etasje tar i karm og har behov for mindre justering.

-Generell iring i beslag/hengsler, stedvis noe korrodering i eldre hengsler.

-Punktert glass i vindu i stue.

-Sprekk karm ved innfestning av hemper vindu 2. etasje sør.

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

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

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

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på eldre vinduer og dører.

Justeringer/smøring anbefales.

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

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Det registreres misfarging/ svertesopp i deler overflater.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.
- Liten drengs/luftespalte over vannbord, anbefales oppgradert for å hindre fukt/kondensskader.
- Musetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert, dette øker faren for muse aktivitet i bolig.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Justere/suplere musetting bak kledning.

Taktekking

Oppsummering

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

Merknad:

- Ujevn bly, noe avskalling i overflate bly omliggende pipe. Ingen registrert fukt innvendig.
- Sprekk i bly i overgang vegg/tak mot sør, ingen registrert lekkasje.

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.

Behandle bly i overgang tak/pipeløp.

Utbedre/skifte bly i overgang sør.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og lys laminert benkeplate.

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

Merknad:

- Stedvis krakelering i overflater.
- Gliper/svelling omliggende innredning, ingen registrert fukt.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Merknader:

- Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå, tilstand satt iht. alder.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Tetthet i fordeler skap for vann anbefales kontrolleres nærmere.

-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.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av tetthet i fordeler skap for vann.

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, 2015, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

Anbefalte tiltak

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

Anbefaler kontroll/service av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

-Brunnsvidd i stikkontakt.

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

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

Nærmere kontroll/vurdering av stikkontakt.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig for øvrig er ventilert via ventiler i vinduer.

Ved bruksendring vil det kunne oppstå kondensering i vinduer.

Kondensering/avskalling i vindu i stue skyldes punktert glass.

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

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindus ventiler, anbefaler montering av vegg ventiler.

Ventilasjonsanlegget anbefales skiftet, kanaler anbefales rengjort.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Pipe over tak er mangler behandling, ingen registrert fukt innvendig.

Bly rundt pipe mangler behandling og vil over tid tørke ut og sprekke, noe ujevn montert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år), eventuelt montering av heldekkende beslag.

Behandle bly i overgang tak/pipeløp.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Lovlighet

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

Soveromsvindu 2. etasje sør har hempe som hindrer tilfredstillende mulighet for rømning, anbefaler nærmere kontroll ift. lovlighet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.1.2025

Rapportdato
10.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tore Høiland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygnings sakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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 befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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: **Fredheimsvegen 1, 4350 Kleppe**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **1**

Bruksnr: **1678**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1999 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått/eller er nær utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes 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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	33	33	0	0	0
1. etasje	69	69	0	0	30
Garasje	26	0	26	0	0
Totalt m²	128	102	26	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	33	33	0	3 soverom, gang og bad.- BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	69	69	0	Entre/gang, bad, soverom, vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	26	0	26		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	128	102	26		

Kommentar til arealberegning

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

Terrasse - 30 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ikke synlig grunnmursplast, varierende praksis på denne typen konstruksjon.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.</p> <p>Merknad: -Motfall på belegningsstein mot terrasse, økt fukt belatning og nedbrytning i nedre del av terrasse. Belegningsstein og forstøtningsmur m/rekkverk er opplyst oppført i 2017.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales. 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.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Normal slitasje/tørke sprekker i overflater, påregnelig med rengjøring og overflatebehandling. Terrasse er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Dragerender mangler beslag, søyler står nære terrenget ved entre, dette fører til økt fuktbelastning på treverket. Påregnelig med jevnlig behandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2. etasje Vinduer på soverom sør skiftet i 2024.	
1. etasje Vindu på soverom nord skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Noe svelling/slitt overflate ytterdør entre, anbefales skiftet for å hindre lekkasje. -Terrasse dør henger, mindre justering er påregnelig for å hindre luft lekkasje. -Vindu soverom nord 2. etasje tar i karm og har behov for mindre justering. -Generell iring i beslag/hengsler, stedvis noe korrodering i eldre hengsler. -Punkttert glass i vindu i stue. -Sprekk karm ved innfestning av hemper vindu 2. etasje sør. <p>Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på eldre vinduer og dører. Justeringer/smøring anbefales. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt.</p>	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning opplyst malt i 2016.	
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 antatt byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Det registreres misfarging/ svertesopp i deler overflater.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.
- Liten drens/luftespalte over vannbord, anbefales oppgradert for å hindre fukt/kondensskader.
- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert, dette øker faren for muse aktivitet i bolig.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Justere/suplere musetetting bak kledning.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

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

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
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-1**

Mindre spalter for lufting av takkonstruksjon, ingen registrerte skader innvendig.
For nærmere kontroll må konstruksjon åpnes opp.

6.8 Takteking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken, Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking**TG-2**

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

Merknad:

- Ujevn bly, noe avskalling i overflate bly omliggende pipe. Ingen registrert fukt innvendig.
- Sprekk i bly i overgang vegg/tak mot sør, ingen registrert lekkasje.

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.
Behandle bly i overgang tak/pipeløp.
Utbedre/skifte bly i overgang sør.

6.9 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.10 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

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

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

Merknad:

- Stedvis krakelering i overflater.
- Gliper/svelling omliggende innredning, ingen registrert fukt.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.11 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?

Ja

Soveromsvindu 2. etasje sør har hempe som hindrer tilfredstillende mulighet for rømning, anbefaler nærmere kontroll ift. lovlighet.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat fra 2016. Røykvarslere ikke montert på befaringsdagen.	

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Merknader:

-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå, tilstand satt iht. alder.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert ytterligere 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.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	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
<p>Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis iring på synlig kobberrør. -Tetthet i fordeler skap for vann anbefales kontrolleres nærmere. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Nærmere kontroll av tetthet i fordeler skap for vann.</p> <p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

6.14 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Lys skinne montert i stue i 2010 - Hatteland elektriske.</p> <p>Ny måler montert i 2016.</p> <p>Noe nytt el- anlegg i forbindelse med innredning av garasje i 2016.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
---	-----

Oppsummering av elektrisk	TG-1
----------------------------------	-------------

Elektriske anlegget med varierende alder, oppgradert med lys skinne i stue 1. etasje i 2010.

Merknad:

-Dokumentasjon fra ved oppføring og montering av lys skinne foreligger. Hatteland elektriske, dokumentasjon fremlagt.

-Noe nytt el- anlegg i forbindelse med innredning av garasje i 2016. Hatteland elektriske, dokumentasjon ikke fremlagt.

-Det ble etter befarig, 05.02.25 utført el-kontroll av el-anlegget, eier opplyser at registrerte feil og mangler vil bli utbedret foran salg.

Konferer med eier for nærmere informasjon og tilgang til el-kontroll og samsvarserklæringer.

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

6.15 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
-------------	-----------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Når var siste service på anlegget?	
------------------------------------	--

Service opplyst utført i 2022.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral	TG-2
-------------------------------------	-------------

Varmpumpe luft til luft, 2015, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. -Brunsvidd i stikkontakt.	
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	
En utskifting av bereder som følge av opphådd alder over 20 år er påregnelig. Nærmere kontroll/vurdering av stikkontakt.	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig for øvrig er ventilert via ventiler i vinduer. Ved bruksendring vil det kunne oppstå kondensering i vinduer. Kondensering/avskalling i vindu i stue skyldes punktert glass. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindus ventiler, anbefaler montering av vegg ventiler. Ventilasjonsanlegget anbefales skiftet, kanaler anbefales rengjort. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.18 Våtrom: 2. etasje - Bad**Det er behov for totalreovering 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**

Belegg på gulv, malt tapet på vegg, og belegg på vegg i dusjnisen. Vegg overflater opplyst oppmalt i 2024. Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning. Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk. Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 25 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

-Overflater og utstyr stedvis fremstår noe slitt.
-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 sluk er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.
-Sokkel for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
-Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg til servant eller som oppbrett/sokkel omliggende avløpsrør toalett. Fare fore lekkasje.
-Eventuell lekkasje vann utenfor dusj nisen vil ledes til utett tette sjikt omliggende avløp toalett og dørterskel og forårsake skader.
-Toalett festet med skruer, punktert membran.
-Stedvis misfarging og soppdannelser, hovedsakelig i dusjnisen.
-Riss/sprekk i sveiset belegg, samt løs nedre del av belegg i dusjnisen.
-Hakk i servant.
-Belegg synlig klemt i sluk, belegg er ikke synlig ført under klemring.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstiller ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

6.19 Våtrom: 1. etasje - Bad

Det er behov for totalreovering 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

Belegg på gulv, og malt tapet på vegg.
Utstyr: Dusjnise/badekar, toalett og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.
Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Ca 30 mm dørterskel, ca 25 mm oppbrett av belegg.

Overflater og utstyr fremstår noe slitt.
-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 sluk er mindre enn referansenivået.
- Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg til servant eller som oppbrett/sokkel omliggende avløpsrør toalett. Fare fore lekkasje. Eventuell lekkasje vann vil ledes til utett tette sjikt omliggende avløp toalett forårsake skader.
- Toalett festet med skruer, punktert membran.
- Stedvis misfarging i belegg.
- Belegg synlig klemt i sluk, belegg er ikke synlig ført under klemring.
- Iring ved innfestning til sisterne.
- Vegg overflater opplyst oppmalt i 2022, stedvis krakelering i hjørner.
- Svelling i bunnplater under servant, ingen utslag på fukt.
- Riss i sveiset skjot på gulv.

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstiller ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.20 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.
 Utstyr: Utslagsvask i innredning, bereder, stoppekran, vannmåler og vannuttak for vaskemaskin.
 -Innredning montert i 2020.
 Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.
 Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Sluk ikke tilstrekkelig kontrollert grunnet manglende tilkomst.
 Ca 38 mm dørterskel, ca 25 m oppbrett av belegg i dørterskel.

-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.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.
- Riss/sprekk i sveiset skjot i belegg på gulv.
- Ujevn løs belegg/tapet ved dør.
- Mangelfull tetting omliggende vannuttak i våtsonen/utslagsvask.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstiller ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.21 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.
 Stedvis noe brukslitasje i overflater, påregnelig normalt iht. alder.
 Håndlister behøver etterstramming.

6.22 Øvrig: Etasjeskillet

Beskrivelse

Toppdekker og overflater i bolig hovedsakelig fra byggeåret. Soverom 1.etasje oppgradert i senere tid.

Merknader:

- Stedvis vannmerker, svelling og noe slitt parkett, hovedsakelig omliggende, kjøkkeninnredning ytterdør i 1. etasje. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.
- Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Toppdekker i 1. etasje anbefales oppgradert.
- Sprekke i veggplate ved kottdør 2. etasje.
- Stedvis gjennomslag av kvist, krakelering og avskalling panelte himlinger.

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. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom nord. Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i gang.

1. etasje

- Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet gulv i stue/spisestue.
- Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom.

6.23 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse. Normal siltasje i overflater og låskasser iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Dørblad opplyst skiftet i 2010.
- Begynnende avskalling i nedre del av dørblad på badetrom.

6.24 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Pipeløp av element, utvendig pusset.

Merknader innvendig:

- Pipa er innkledd på 2 sider på loft.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Anbefaler montering av brannstein.
- Pipe feiet den 22.10.2021, dokumentasjon fremlagt.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Pipe over tak er mangler behandling, ingen registrert fukt innvendig. Bly rundt pipe mangler behandling og vil over tid tørke ut og sprekke, noe ujevn montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år), eventuelt montering av heldekkende beslag.
Behandle bly i overgang tak/pipeløp.

6.25 Øvrig: Takrenner og nedløp

Beskrivelse

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 må påregnes.

6.26 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker, ingen spesielle merknader registrert.
Merknad:
-Mindre skade på mur ved innkjørsel er utbedret av huseier.
-Stedvis avskalling i overflate rekkverk, anbefaler montering overflatebehandling, samt montering av beslag overtopprekke.
-Belegningsstein og forstøtningsmur m/rekkverk er opplyst oppført i 2017.

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

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

Merknader:

-Port og port åpner montert i 2016.
-Yttervegger og etasjeskiller ble isolert og platet i 2016.
-El- anlegg noe oppgradert i 2016.
-Svinnriss i stedstøpt gulv, påregnelig normalt.
-Ikke synlig musetetting bak kledning.
-Punktert glass i dør til garasje.
-Eier opplyser at det tidvis kjennes noe trekk underliggende bunnsvill.
-Manglende ventiler, kondensering vil oppstå ved bruksendring av garasje.
-Taknedløp mot vei er avsluttet over terrenget, økt fuktbelasting på omliggende mur/terreng.

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

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

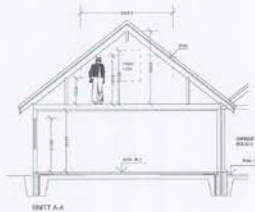
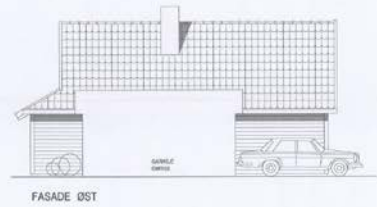
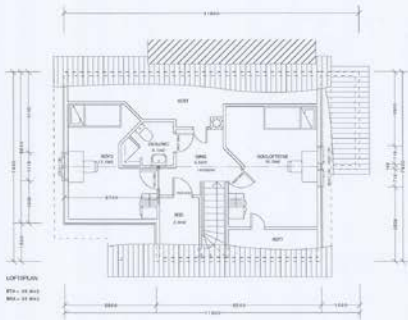
6.35 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant



KLEPP BYGNINGSKÅP
utgitt 11. 12. 20

KLEPP KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksnr. 11. 11
1/1678

PLANER, SNITT
OG FASADER

breitlamm

Arkitekt, Byggesak, Interiør, Prosjekt & Oppfølging
Sølhøgda 2, 4340 Bryne

Tlf: 41 48 88 20, Fax: 41 48 30 152, epost: arkitekt@breitlamm.no

B	Nye tilskravet, vindu og skyvedør	Åg	981103
A	Interiør, vegger, dør fra sør	Åg	980323
Rev.	Rev. i tillegg gjelder	Sign.	Dato

Bygghr.: OLAUG FJOGSTAD
Byggeklasse: GNR.1 BNFL1678, SOLVANG, KLEPPE

Tegn.:	OD	ÅG	Erst. for	Erst. av
--------	----	----	-----------	----------

Godkjent: Arkivnr.

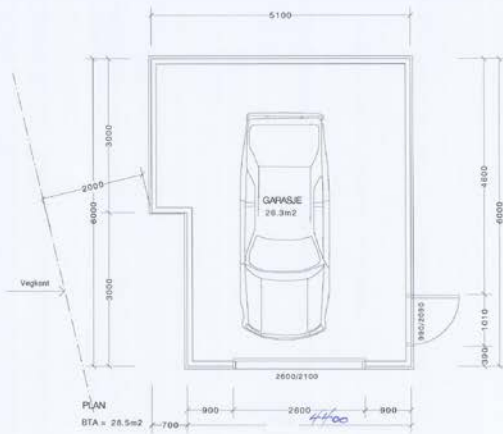
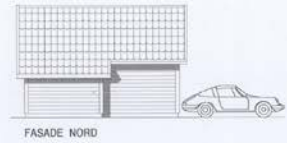
Mål: 1:100 Tegn. nr. 98036-21-01A

Dato: 971208

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Breitlamm AS

JÆRMESTER A/S
BYGG-TRELAST
Postboks 50 - 4360 Verhaug

SOLVANG 20



PLAN, SNITT
OG
FASADER



JERMESTER A/S
BYGG + TRELAST
Postboks 60 - 4360 Våhaug

A Just. vegg mot vegkant §g 990127

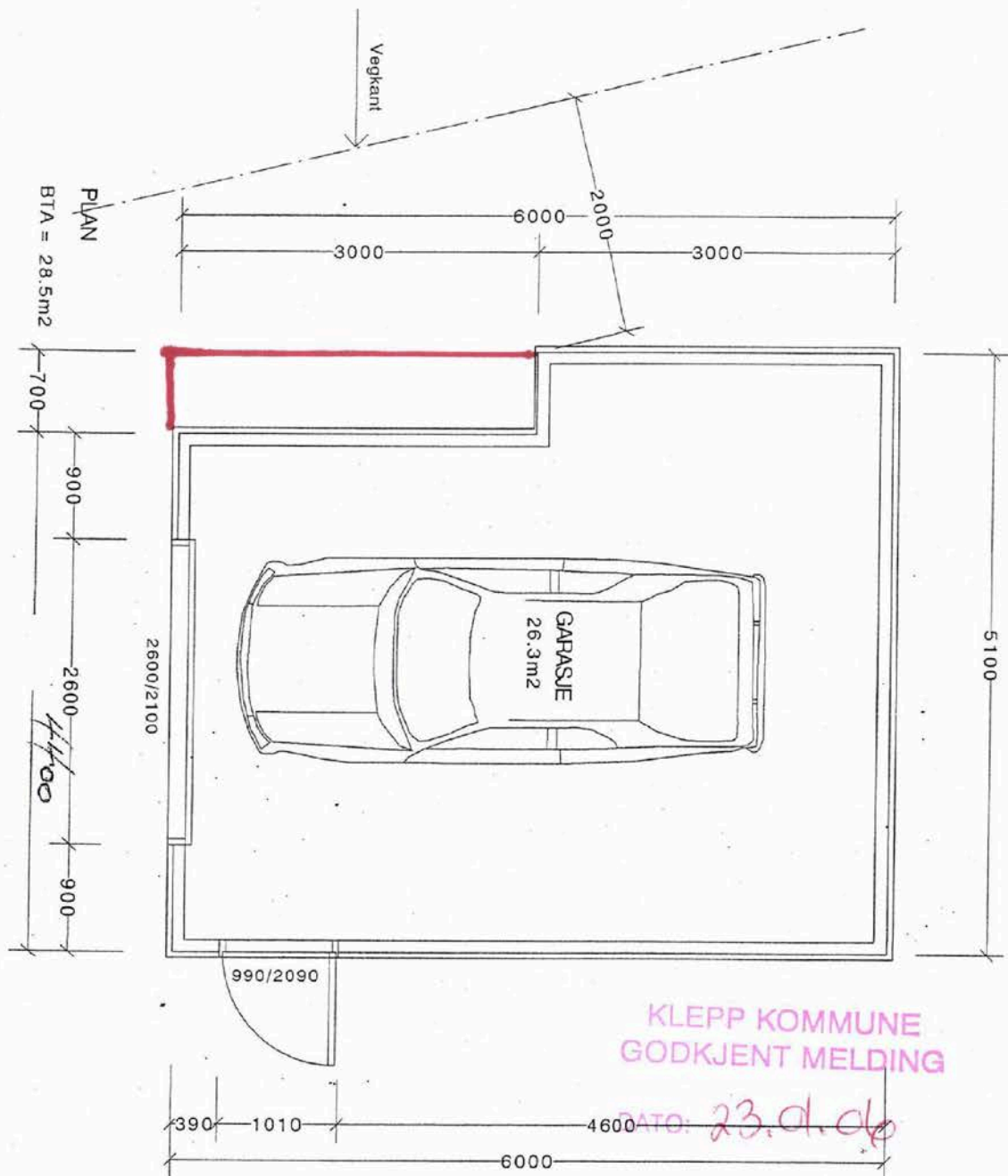
Rev. / Ant.	Reviseringen gjelder		Sign.	Dato
Bygghr.:	OLAVIG FJOGSTAD			
Byggesaksnr.:	GNR.1 BNR.1678, SOLVANG, KLEPPE			
Tegn.:	OG §g	Erst. for	Erst. av	
Godkjent:		Arkivnr.:		
Mål	1:100	1:50	Tegn. nr.:	98036- G.01
Dato	981027			

For et 40 38 25, 40 37 42 38 19,2, post. søknadsnummer nr.

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bestilleren.

JERMESTER A/S
BYGG + TRELAST
Postboks 60 - 4360 Våhaug

SOLVANG 20



*Fredheim's veg 1
Gnr 1 Gnr 1678*

KLEPP KOMMUNE	
SAKSM.NR	DOY.NR
AVD	
SAKSANSV	SAKSBEH
07 JUNI 2005	
ARKRØDE 1/1678	ARKRØDE
LØPENR.	KASSASJON

SITUASJONS PLAN



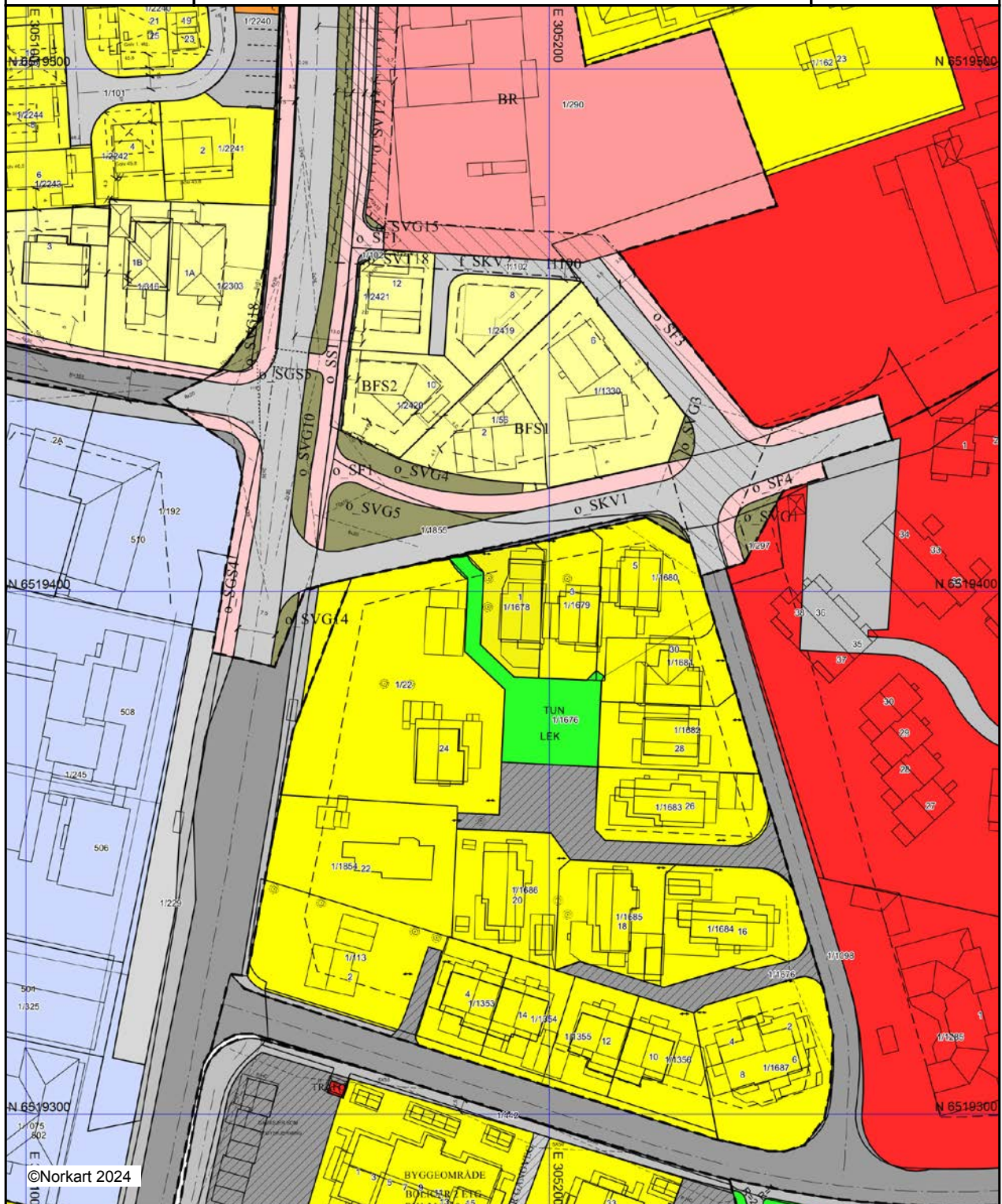
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/1678
Adresse: Fredheimsvegen 1
Dato: 16.12.2024
Målestokk: 1:1000



























































UTM-32



©Norkart 2024

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

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>		Abc	Påskrift utnytting
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg	Abc	Påskrift breidde
	Område for forretningar	Abc	Påskrift radius
	Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune,k	Abc	Påskrift plantilbehør
<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.</i>		Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Område for jord- og skogbruk		
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985</i>			
	Kjøreveg		
	Anna veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Anna trafikkområde (på land)		
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.</i>			
	Friområde		
	Park		
	Anlegg for lek		
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles leikeareal for barn		
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-</i>			
	Bustader		
	Bustader - frittliggjande småhus		
	Bustader - konsentrert småhus		
	Bustader - blokker		
	Tenesteyting		
	Kyrkje/anna religionsutøving		
	Renovasjonsanlegg		
	Leikeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>			
	Køyreveg		
	Fortau		
	Gang-/sykkelveg		
	Sykkelveg/-felt		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
	Parkeringsplassar		
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3</i>			
	Friområde		
<i>Reguleringsplan-Ormsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>			
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>			
	Sikringssonегrense		
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Formålsgrænse		
	Regulert tomtegrænse		
	Eigedomsgrense som skal opphevast		
	Byggjegrænse		
	Byggjelinje		
	Planlagt busetnad		
	Bygningar som inngår i planen		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kantkjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert fotgjengarfelt		
	Regulert støyskjerm		
	Regulert støttemur		
	Målelinje/avstandslinje		
	Avkjørsel		
	Ekstisterande tre som skal bevarast		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		



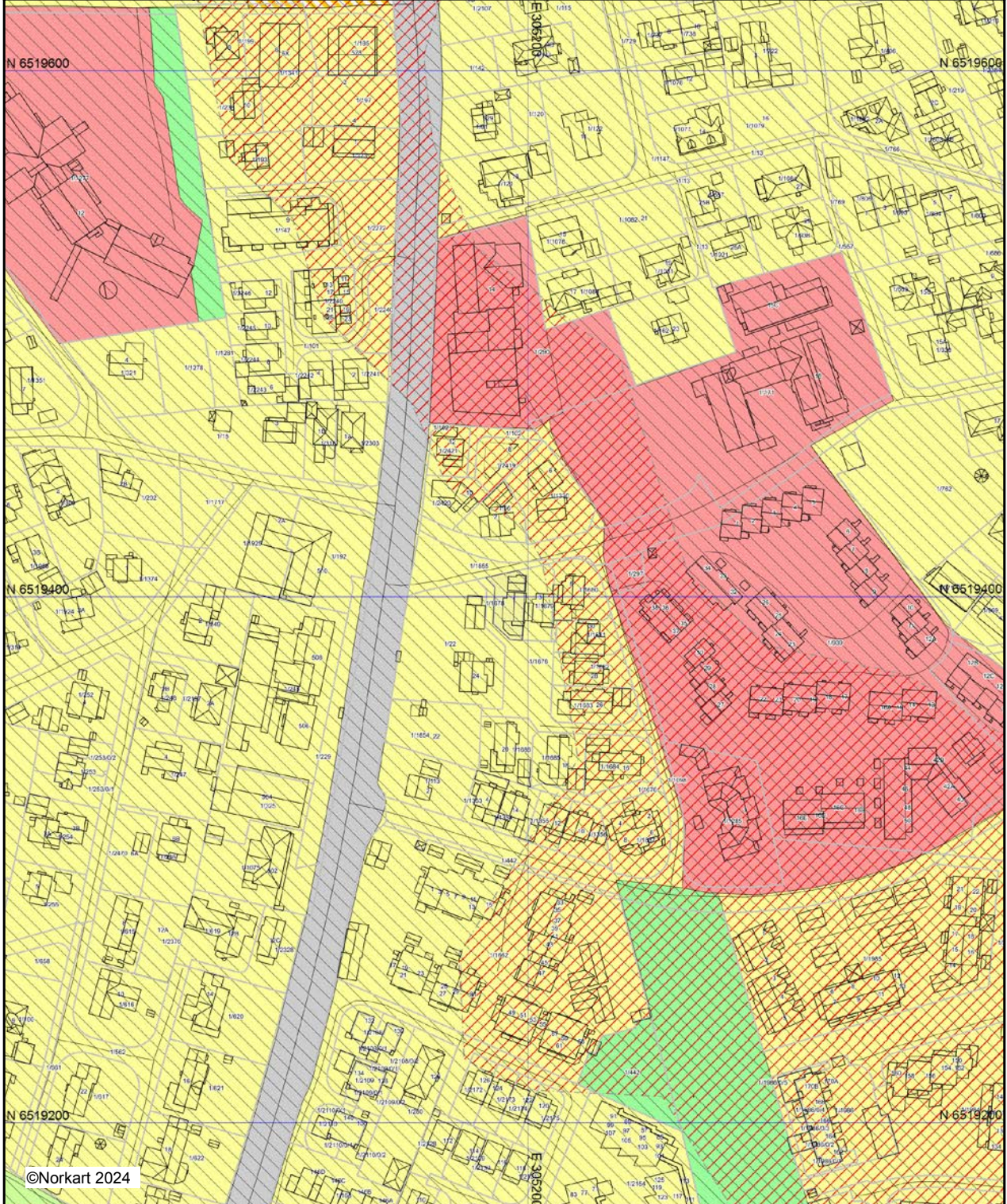
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/1678
Adresse: Fredheimsvegen 1
Dato: 16.12.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2024


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


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

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande




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

-  Turdrag - noverande





Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o.

-  LNFR-areal - noverande






Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Bandlegging etter andre lover - framtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Markagrense
-  Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
- Abc Påskrift områdenamn

Nabolagsprofil

Fredheimsvegen 1 - Nabolaget Kleppestemmen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Toreskogvegen Linje 52, 58, 62, N94	1 min 0.1 km
Klepp stasjon Linje L5	6 min 3.5 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 25.3 km

Skoler

Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	19 min 1.4 km
Kleppe ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	19 min 1.4 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	8 min 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge McDonald's Klepp	14 min
---------------------------	--------

«Nytt og flott nabolag sentralt på Klepp.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

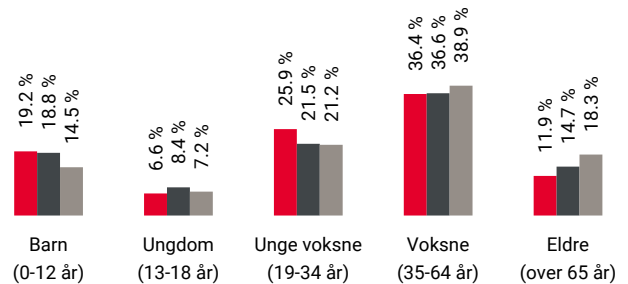
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppestemmen	1 484	668
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	2 min 0.2 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	9 min 0.6 km


Dagligvare


Rema 1000 Klepp	5 min
Kiwi Klepp PostNord	11 min 0.8 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Gateparkering
Lett 87/100


 Støynivået
Lite støynivå 87/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

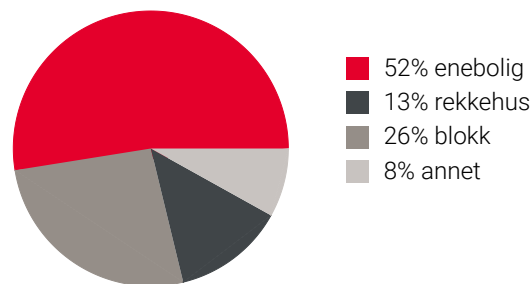
 Skulehagen - ballbane 6 min 
Ballspill 0.5 km

 Toreskogen 8 min 
Ballspill 0.6 km

 MOVA Klepp 17 min 

 Robust Trening Bryne 7 min 

Boligmasse




«Vennlige, voksne folk.»

Sitat fra en lokalkjent

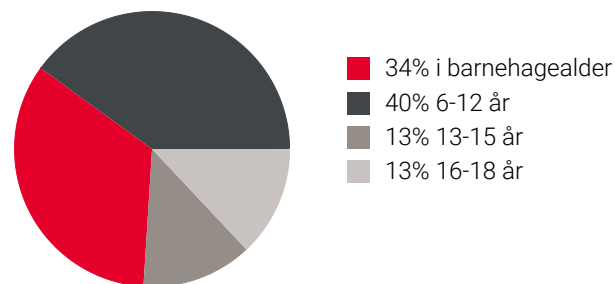


Varer/Tjenester

 Jærhagen 17 min 

 Klepp apotek 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

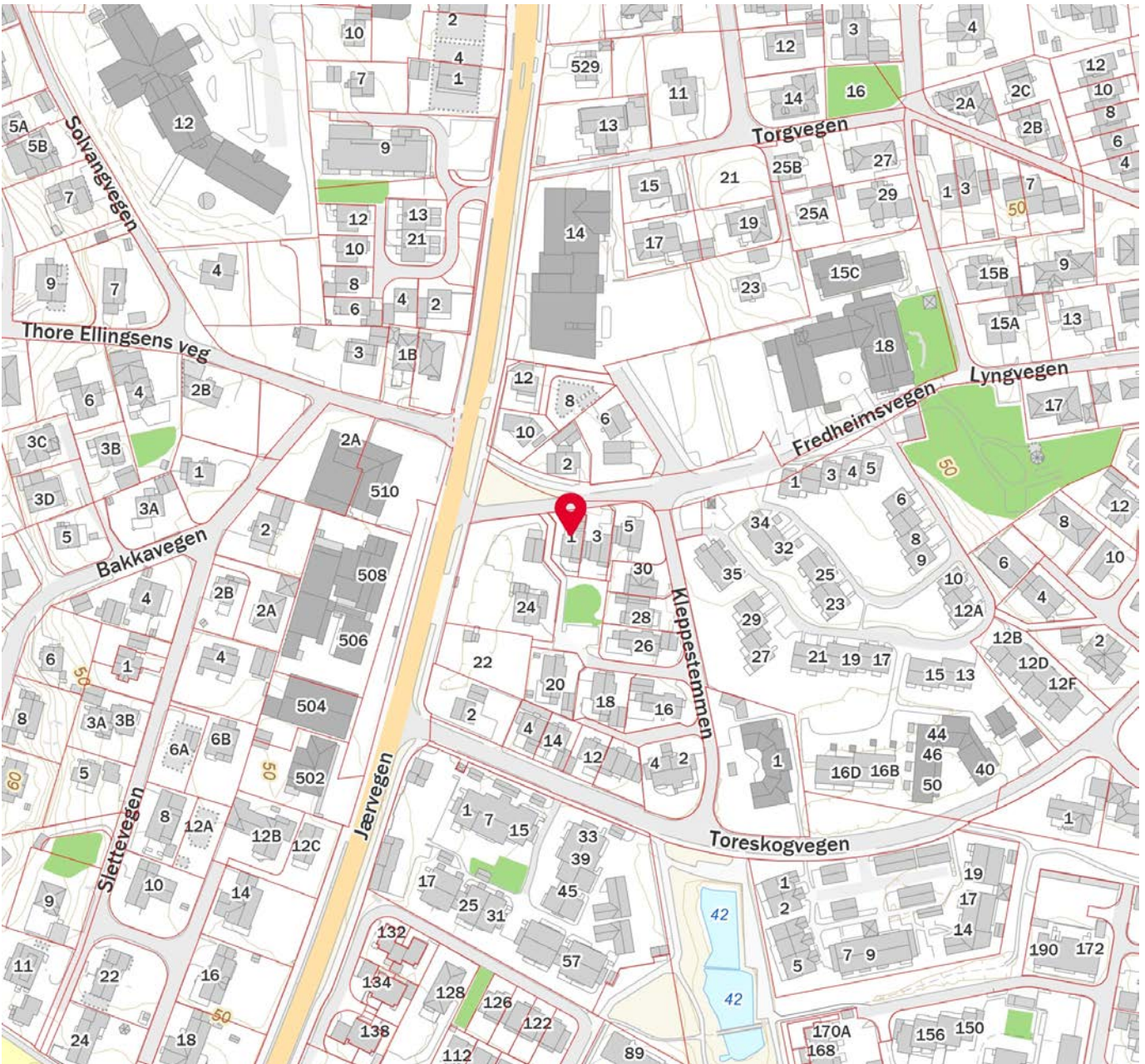
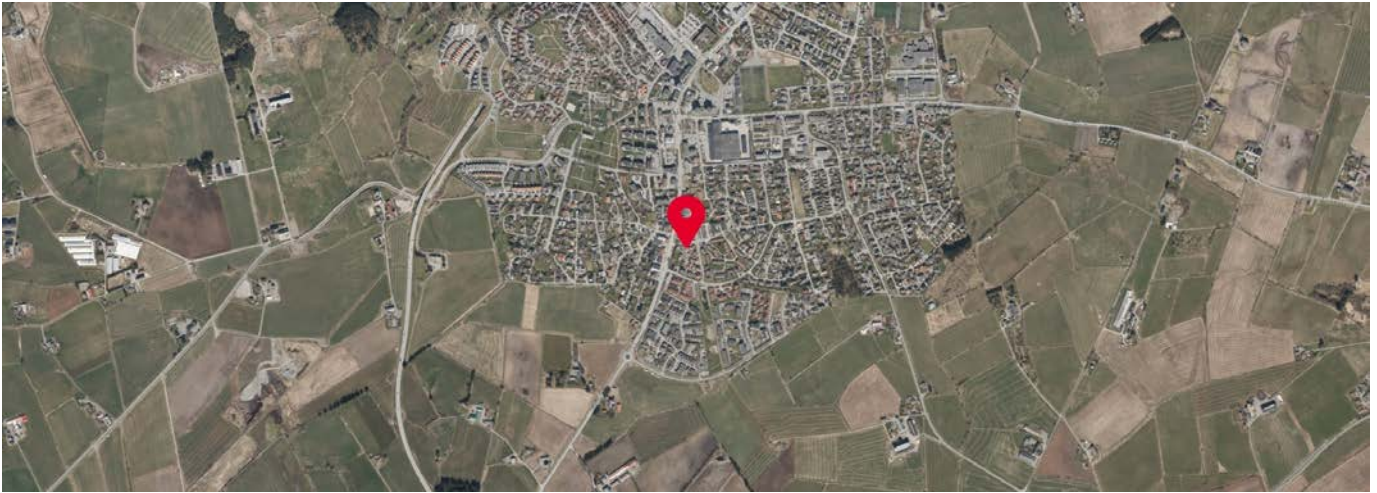


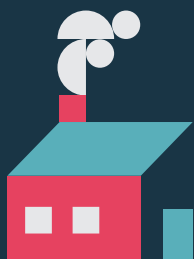
0% 46%

 Kleppestemmen
 Kleppe/Verdalen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fredheimsvegen 1
4350 KLEPPEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjersti BirkelandTelefon: 977 75 784
E-post: kjersti.birkeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre