

aktiv.

Kleppemarka 11, 4351 KLEPPE

**Verdalen - Praktisk og innholdsrikt
rekkehus i barnevennlige
omgivelser. Garasje i rekke.**



Eiendomsmegler MNEF

Britt Fagerland

Mobil 959 21 585

E-post britt.fagerland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 490,-
Total ink omk.: Kr 3 578 490,-
Selger: May Lisbet Slagstad v/Ellen

og Simen Slagstad

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 114/114 kvm
Tomtstr.: 137 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 881
Oppdragsnr.: 1403240391

Sentralt og attraktivt område i Verdalen

Velkommen til Kleppemarka 11

1. etasje: 63 m². Entre/gang, vaskerom, wc, stue/spisestue og kjøkken
2. etasje: 51 m². Gang, 4 soverom og bad

Garasje i rekke - 15 m²

Kort om boligen:

- Gode solforhold
- Godt innhold med 4 soverom
- Separat kjøkken med god skap- og benkplass.
- Romslig stue med gode møbleringsmuligheter
- Sentralt og attraktivt område i Verdalen
- Kort avstand til flere barnehager
- Gangavstand til Jærhagen og turområde

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	46
Energiattest	76
Nabolagsprofil	86
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 m²

BRA totalt: 114 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entre/gang, vaskerom, wc, stue/spisestue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, 4 soverom og bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende plantegninger.

Terrasse - 20 m²- TBA

Overbygget platting ved entre - 12 m²

Balkong - 9 m²- TBA

Garasje i rekke - 15 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

137 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med inngjerdet uteområde. Solrik hage og terrasse. Boligen har et praktisk tak over inngangen.

Beliggenhet

Boligen ligger i et sentralt og attraktivt område i Verdalen.

Her er man kun en liten spasertur unna turområder, skole, barnehage og lekeplasser - samt dagligvarebutikker, Jærhagen kjøpesenter, legesenter og diverse servicetilbud som Klepp sentrum kan tilby.

Eiendommen har en rolig beliggenhet i en gate med lite trafikk. Det er en liten lekeplass rett utenfor terrassedøren. Hagen er vendt mot sør, det er en lun og solrik eiendom fordelt over to nivå med terrasse og en liten gressmatte.

Turareal og rekreasjonsområder er det flere av, og få minutter unna ligger en flott lysløype i Kleppelunden for ikke å glemme den vakre kystlinjen med 5 minutters biltur til Borestranden i vakre omgivelser.

Det er gode bussforbindelser fra området.

Jærbanen stopper ved Klepp stasjon. Ellers ligger Verdalen sentralt med ca. 15 minutters biltur om skal til Bryne sentrum, Sandnes sentrum eller Sola flyplass.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapp: Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende tre paneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med plastbelagt stålplater.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i god stand iht. alder. Stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger og innhentet i dokumentasjon fra tidligere salg.

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

Innhold

1. etasje: 63 m². Entre/gang, vaskerom, wc, stue/spisestue og kjøkken
2. etasje: 51 m². Gang, 4 soverom og bad

Garasje i rekke - 15 m²

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Drenering fra antatt byggeåret, anbefales spylt/vedlikeholdt med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Ikke synlig fuktsikring på ringmuren, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

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.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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.

Yttervegger

Oppsummering:

Utvendig kledning med antatt varierende alder, registrert nedbrytning/tørkesprekker og stedvis avskalling i

utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet,

Merknader:

-Musetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

-Det registreres stedvis misfarging/svertesopp i panelte takutstikk.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng/balkong, dette

Øker fukt belastningen

på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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.

Montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Vannmerker i sutak, ingen registrert fukt ved stikkmålinger. Antatt å skyldes lekkasjer før montering av ny

taktekking og pipebeslag i senere tid.

Stedvis mangelfull isolering omliggende loftsluke/pipelep/røroppstikk i etasjeskille mot loft, dette fører til

varmetap og kondensering an oppstå, anbefales utbedret.

Konferer med eier for nærmere informasjon.

Anbefalte tiltak:

Isolere/vindtette tilstrekkelig i bjelkelag mot kaldt loft.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes

normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Stedvis spenninger, enkelte gliper, vannmerker i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

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

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

Toalettrom

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne.

Mindre svelling i mdf plate ved servant, trolig som følge av vannsøl. Ingen utslag på

fukt ved

overflatemåling.

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

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Opprette mekanisk ventilering.

Trapp

Oppsummering:

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret, oppgradert i overflater i senere tid, stedvis noe

brukslitasje, påregnelig normalt.

Manglende håndløper på vegg.

Manglende rekkverk på nedre del av vange. Tg:3

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak:

Montere rekkverk på vange og håndløper på vegg.

Avløpsrør

Oppsummering:

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

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

Merknad:

-Avløpsrør tilknyttet wc 2 . etasje har trolig mindre dimensjon av standard, montert kvern.

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med

avløp.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak:

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

eldre årgang.

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

avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør med varierte alder, ingen spesielle merknader registrert utover stedvis iring på kobberrør.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknader:

-Drypp lekkasje fra eldre kran på vaskerom.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak:

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

Elektrisk

Oppsummering:

Elektriske anlegget med varierende alder.

El-anlegget noe oppgradert i 2007/2008, samsvarserklæring fremvist.

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

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

bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken

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

Anbefalte tiltak:

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

Varmesentral Oppsummering

Varmepumpe luft til luft (produksjonsår 2011), ingen registrerte eller opplyste avvik. 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. Korrodering i utvendige braketter.

Anbefalte tiltak:

Jevnlig service av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Bereder fra 2013, ingen spesielle avvik utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak:

Montere fast tilkobling til bereder.

Ventilasjon

Oppsummering:

Boligen har naturlig ventilasjon via vegg ventiler og vinduer i vinduer, med mekanisk avtrekksvifte på våtrom.

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

Anbefalte tiltak:

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilasjon i bolig.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater:

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist

ved spyling, tegn til soppdannelser i fuger.

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

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

Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjnisen vil vann renne ut via dør.

-Stedvis noe ujevn montering av flis og sillikon, ingen behov for tiltak.

-Riss i fuge over dør til gang, ingen behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater:

Montere dusjkabinett, samt heve/skjøte membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det

er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Toalett montert nær dusjvegg ift. standard.

Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode.

Krakelering i overflate servant.

Begynnende avskaling i nedre del av sideplate innredning.

Enkelte skapdører behøver mindre justering.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

Mindre justering av enkelte skapdører.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Forhold som har fått TG3:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Noe nedbrytning, tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord. Terrassebord er stedvis montert tett, mangelfull avrenning. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Begrenset tilkomst for kontroll. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Port i rekkverk/levegg henger, påregnelig med justering. Begynnende korrodering i beslag. Stedvis råteskader i trepaneler tilknyttet levegger. Stedvis korrodering i innfestning. Tekking på balkong over terrasse er ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg/levegg, riss/ sprekk i oppkant. Mindre fall på balkong. Sprekk i søyle til balkong. Ingen umiddelbar behov for utskiftning. Punktert glass i levegg ved overbygget entre. Rekkverk balkong 90 cm, tilfredsstillende høyde på oppføringstidspunktet. Rekkverk 85 cm, mjukt underlag, ingen behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling og utskiftninger må påregnes. Anbefaler å fjerne tekking, og montere "dryppstopp" eller lignende for å hindre skader mot yttervegg bolig.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

-Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte overflater/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Behov for overflatebehandling og utskiftning.

-Råte/nedbrytning karm vindu og brystning ved balkong. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet.

-Svelling i vindus foring på mindre soverom ved balkong, ingen utslag på fukt.

-Stedvis iring i beslag/hengsler.

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

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

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

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

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

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

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.

Justeringer/smøring av beslag/hengsler må påregnes.

Utskifting av skadet ytterdører og vindu ved balkong må påregnes på kortere sikt.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3

basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og malte veggoverflater.(2015)

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder og stoppekran.

Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 36 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 55 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Belegg fra antatt byggeåret, teknisk levetid utgått, god stand ift. alder.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

-Malte veggplater, ikke tilfredsstillende tetthet i våtsone omliggende utslagsvask.

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

-Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom mot våtsone ikke er tilgjengelig.

-Dør til våtrom mangler tilluftspalte.

-Drypplekkasje fra kran.

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

Anbefalte tiltak:

Ingen umiddelbar behov for total oppgradering av våtrom.

Anbefaler å montere tettesjikt omliggende utslagsvask i påvente av en 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.

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet Klepp bredbånd.

Parkering

En parkeringsplass i garasje, samt gjesteparkering.

Diverse

Dugnad med plenklipp av fellesareal 1-2 uker pr. år.

Det betales 1.000,- pr år til vellaget for vedlikehold av fellesareal og utstyr.

På neste årsmøte i februar 2025 skal det lages vedtekter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges i hht. fremtidsfullmakt.

Fullmektigene har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende

eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av

salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, samt vedovn i stuen i hovedetasje.

Boligen har installert varmepumpe.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 7 785

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 7 785,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på to terminar. Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 2 975,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 4 810,-.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 881 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Erklæring/avtale Tinglyst 02.02.1976 Dokumentnr. 806 Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for vertikaldelt 4-mannbolig datert 07.09.1975. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, Men attest kan ikke gis før følgende arbeid er utført: Utv.: Trapp for terrasse og hovedinngang. Dør/port til sportsbod. Taktekking over sportsbod.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Kommuneplan: Klepp Formål: Boliger Vedtaksdato: 2022-2033

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 490 (Omkostninger totalt)

98 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 591 690 (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 88 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges i hht. fremtidsfullmakt. Fullmektigene har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Britt Fagerland
Eiendomsmegler MNEF
britt.fagerland@aktiv.no
Tlf: 959 21 585

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

Salgsoppgavedato

25.11.2024

Velkommen til Kleppemarka 11

1. etasje: 63 m². Entre/gang, vaskerom, wc, stue/spisestue og kjøkken

2. etasje: 51 m². Gang, 4 soverom og bad





Romslig stue med gode
møbleringsmuligheter.
Utgang til terrasse.









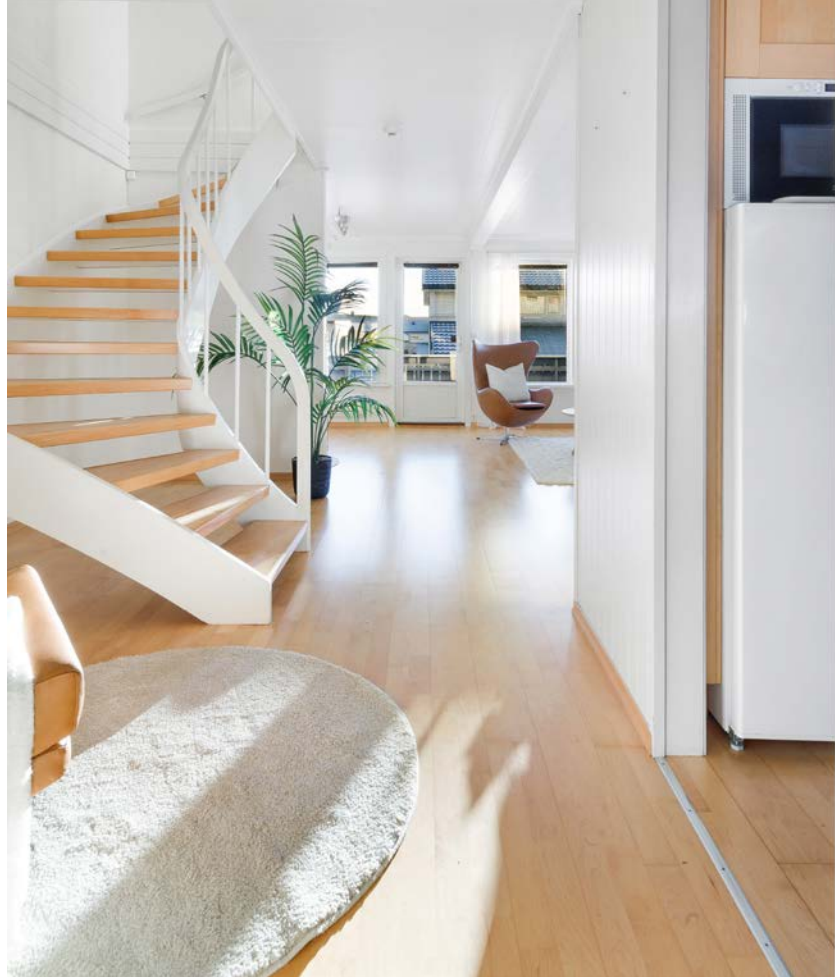


Separat kjøkken med god
skap- og benkplass.





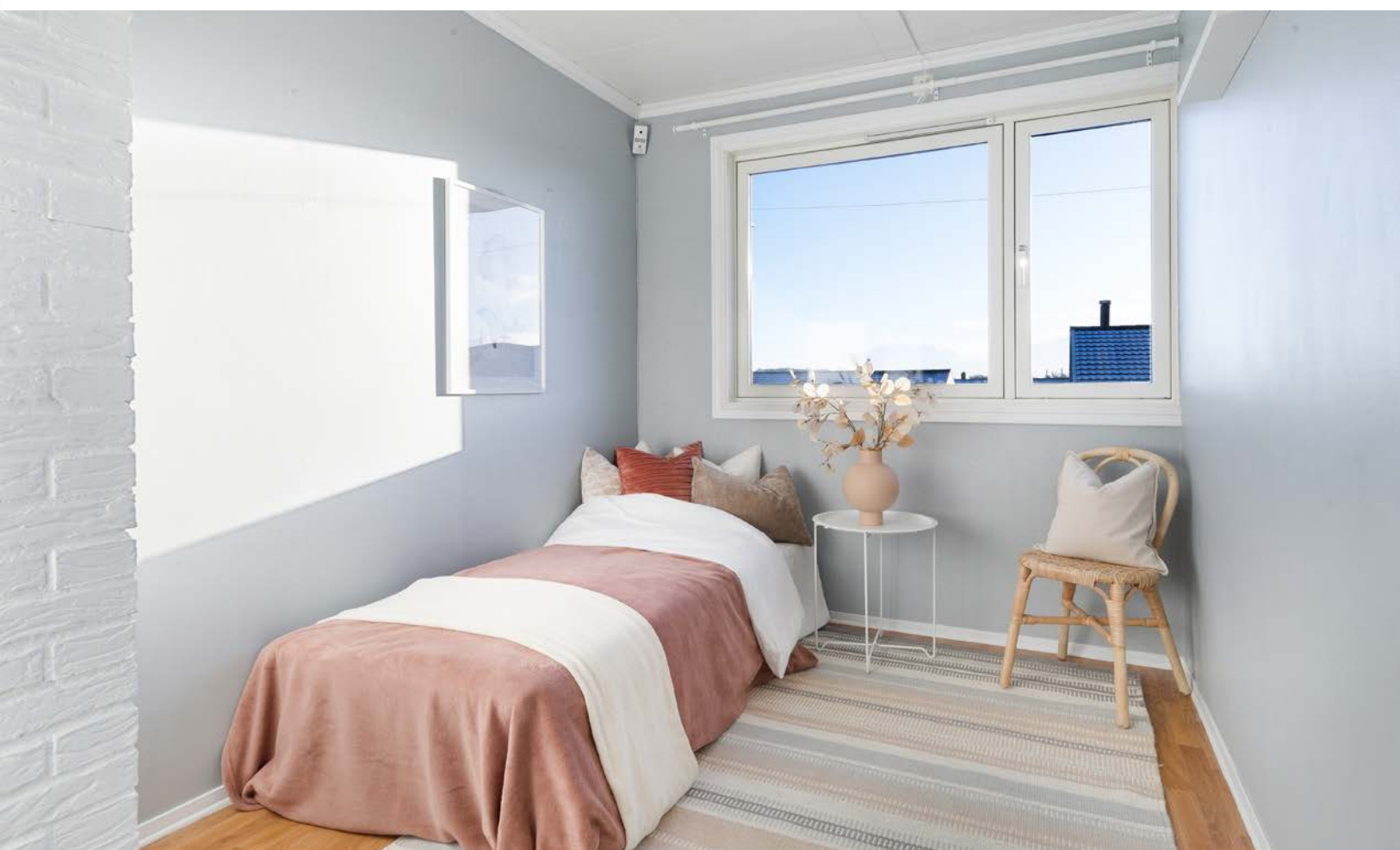
Vaskerom, bod, wc,
stue og kjøkken
i hovedetasjen.





Andre etasje

4 soverom og bad





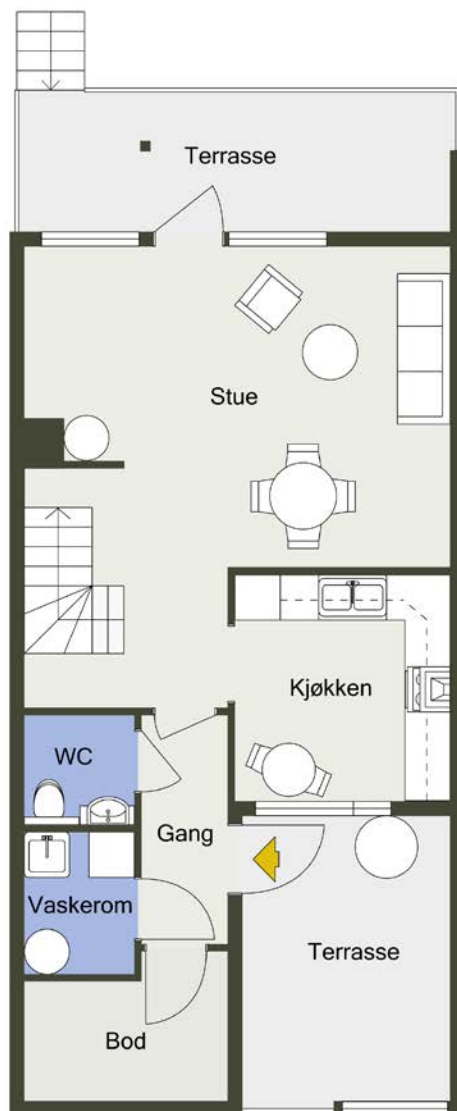








Kleppemarka 11
1. Etg.

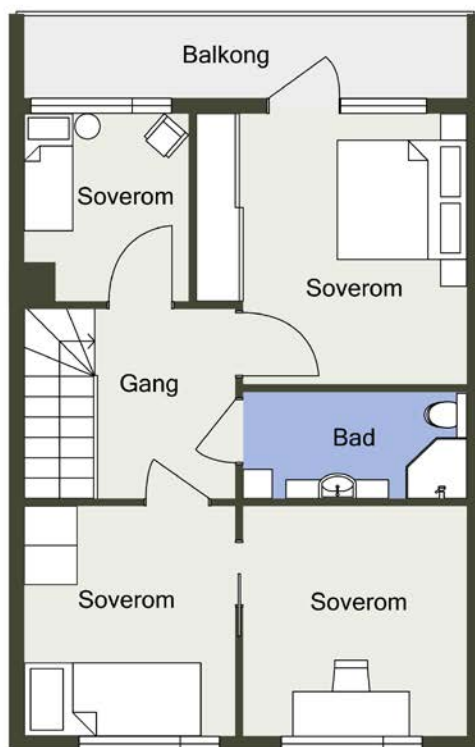


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Kleppemarka 11
2. Etg.



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



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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240391	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen Slagstad Dahle	Simen Slagstad
Gateadresse	
Kleppemarka 11	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4351
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	May Lisbet Slagstad
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1403240391

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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
Ellen Slagstad Dahle	35d76ee0cc7ee7d6ffc455e1 24184f13f407ea10	12.11.2024 17:41:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Simen Slagstad	3cdab70b400b0c3cd2eae4 24f523b3e6eea7e3ed	13.11.2024 10:55:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240391

- 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>

Kleppemarka 11 4351 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1975

BRA: 129 m²

BRA-i: 114 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

15

TG-3

3

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 881

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Kleppemarka 11
4351 Kleppe

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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/25271>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Noe nedbrytning, tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord. Terrassebord er stedvis montert tett, mangelfull avrenning.

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

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

Port i rekkverk/levegg henger, påregnelig med justering. Begynnende korrodering i beslag.

Stedvis råteskader i trepaneler tilknyttet levegger. Stedvis korrodering i innfestning.

Tekking på balkong over terrasse er ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg/levegg, riss/sprekk i oppkant.

Mindre fall på balkong.

Sprekk i søyle til balkong. Ingen umiddelbar behov for utskiftning.

Punktert glass i levegg ved overbygget entre.

Rekkverk balkong 90 cm, tilfredstillende høyde på oppføringstidspunktet.

Rekkverk 85 cm, mjukt underlag, ingen behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.

Anbefaler å fjerne tekking, og montere "dryppstopp" eller lignende for å hindre skader mot yttervegg bolig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

-Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte overflater/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Behov for overflatebehandling og utskiftning.

-Råte/nedbrytning karm vindu og brystning ved balkong. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet.

-Svelling i vindus foring på mindre soverom ved balkong, ingen utslag på fukt.

-Stedvis iring i beslag/hengsler.

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

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

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

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

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

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

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.

Justeringer/smøring av beslag/hengsler må påregnes.

Utskifting av skadet ytterdører og vindu ved balkong må påregnes på kortere sikt.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering

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

Belegg på gulv og malte veggoverflater.(2015)

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder og stoppekran.

Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 36 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 55 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.

Merknader:

- Belegg fra antatt byggeåret, teknisk levetid utgått, god stand ift. alder.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørforinger i vegg under servant.
- Malte veggplater, ikke tilfredstillende tetthet i våtsone omliggende utslagvask.
- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom mot våtsone ikke er tilgjengelig.
- Dør til våtrom mangler tilluftspalte.
- Drypplekkasje fra kran.

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

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbar behov for total oppgradering av våtrom.

Anbefaler å montere tettesjikt omliggende utslagvask i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, anbefales spylt/vedlikeholdt med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Ikke synlig fuktsikring på ringmuren, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.

Terrenget rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med antatt varierende alder, registrert nedbrytning/tørkesprekker og stedvis avskalling i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet,

Merknader:

-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

-Det registreres stedvis misfarging/svertesopp i panelte takutstikk.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng/balkong, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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.

Montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Vannmerker i sutak, ingen registrert fukt ved stikkmålinger. Antatt å skyldes lekkasjer før montering av ny taktekking og pipebeslag i senere tid.

Stedvis mangelfull isolering omliggende lofts Luke/pipeløp/rørøppstikk i etasjeskille mot loft, dette fører til varmetap og kondensering an oppstå, anbefales utbedret.

Konferer med eier for nærmere informasjon.

Anbefalte tiltak

Isolere/vindtette tilstrekkelig i bjelkelag mot kaldt loft.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Stedvis spenninger, enkelte gliper, vannmerker i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

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

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

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene.

Mindre svelling i mdf plate ved servant, trolig som følge av vannsøl. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

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

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Opprette mekanisk ventilering.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret, oppgradert i overflater i senere tid, stedvis noe bruksstasje, påregnelig normalt.
Manglende håndløper på vegg.
Manglende rekkverk på nedre del av vange. Tg:3
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Montere rekkverk på vange og håndløper på vegg.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Merknad:

-Avløpsrør tilknyttet wc 2 . etasje har trolig mindre dimensjon av standard, montert kvern.
-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierte alder, ingen spesielle merknader registrert utover stedvis iring på kobberrør.
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknader:

-Drypp lekkasje fra eldre kran på vaskerom.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder.

El-anlegget noe oppgradert i 2007/2008, samsvarserklæring fremvist.

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft (produksjonsår 2011), ingen registrerte eller opplyste avvik.

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.

Korrodering i utvendige braketter.

Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra 2013, ingen spesielle avvik utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling til bereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har naturlig ventilasjon via vegg ventiler og vinduer i vinduer, med mekanisk avtrekksvifte på våtrom.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilasjon i bolig.

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansmaling omliggende slukrist ved spyling, tegn til soppdannelser i fuger.
- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjinisjen vil vann renne ut via dør.
- Stedvis noe ujevn montering av flis og sillikon, ingen behov for tiltak.
- Riss i fuge over dør til gang, ingen behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere dusjkabinett, samt heve/skjøte membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Toalett montert nær dusjvegg ift. standard.

Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode.

Krakelering i overflate servant.

Begynnende avskaling i nedre del av sideplate innredning.

Enkelte skapdører behøver mindre justering.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

Mindre justering av enkelte skapdører.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endringer i den opprinnelige planløsningen.

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

Vinduer på 3 soverom tilfredsstillter krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

Brannslukningsapparat fra 2014.

Eldre røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.11.2024

Rapportdato
21.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: **May Lisbet Slagstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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 NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

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/kott og utvendige boder og garasjer på befaringsdagen.

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. For nærmere informasjon konferer med selgers.

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: **Kleppemarka 11, 4351 Kleppe**

Kommunenr: **1120** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **881** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1975 - lht. eiendomsverdi**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende tre paneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med plastbelagt stålplater.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i god stand iht. alder. Stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger og innhentet i dokumentasjon fra tidligere salg.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	I følge forrige eier ble bolig rehabilitert i 2005. (Øystein Vesthovede, Jørn Vestly, Leif Morten Håland, Hatteland Elektriske)	Nei

5. Arealinformasjon

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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	51	51	0	0	9
1. etasje	63	63	0	0	20
Garasje i rekke	15	0	15	0	0
Totalt m²	129	114	15	0	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	51	51	0	Gang, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	63	57	6	Entre/gang, vaskerom, wc, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje i rekke	15	0	15		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	129	108	21		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende plantegninger.

Terrasse - 20 m²- TBA

Overbygget platting ved entre - 12 m²

Balkong - 9 m²- TBA

Garasje i rekke - 15 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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>Drenering fra antatt byggeåret, anbefales spylt/vedlikeholdt med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ikke synlig fuktsikring på ringmuren, varierende praksis på denne typen konstruksjon.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann. Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhets område for flom.</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, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig del av ringmur.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse oppført av forrige eier i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
<p>Noe nedbrytning, tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord. Terrassebord er stedvis montert tett, mangelfull avrenning.</p> <p>Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Begrenset tilkomst for kontroll.</p> <p>Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.</p> <p>Port i rekkverk/levegg henger, påregnelig med justering. Begynnende korrodering i beslag.</p> <p>Stedvis råteskader i trepaneler tilknyttet levegger. Stedvis korrodering i innfestning.</p> <p>Tekking på balkong over terrasse er ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg/levegg, riss/sprekk i oppkant.</p> <p>Mindre fall på balkong.</p> <p>Sprekk i søyle til balkong. Ingen umiddelbar behov for utskiftning.</p> <p>Punktert glass i levegg ved overbygget entre.</p> <p>Rekkverk balkong 90 cm, tilfredstillende høyde på oppføringstidspunktet.</p> <p>Rekkverk 85 cm, mjukt underlag, ingen behov for tiltak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.</p> <p>Anbefaler å fjerne tekking, og montere "dryppstopp" eller lignende for å hindre skader mot yttervegg bolig.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? (Vinduer og dører synes skiftet mellom 2006-2019)	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
<p>Vinduer og dører med varierende alder og stand.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte overflater/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Behov for overflatebehandling og utskiftning. -Råte/nedbrytning karm vindu og brystning ved balkong. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet. -Svelling i vindus foring på mindre soverom ved balkong, ingen utslag på fukt. -Stedvis iring i beslag/hengsler. -Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. <p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.</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. Justeringer/smøring av beslag/hengsler må påregnes. Utskifting av skadet ytterdører og vindu ved balkong må påregnes på kortere sikt.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Utvendig kledning med antatt varierende alder, registrert nedbrytning/tørkesprekker og stedvis avskalling i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, Merknader: -Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. -Det registreres stedvis misfarging/svertesopp i panelte takutstikk. -Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng/balkong, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.</p> <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Vannmerker i sutak, ingen registrert fukt ved stikkmålinger. Antatt å skyldes lekkasjer før montering av ny takteking og pipebeslag i senere tid. Stedvis mangelfull isolering omliggende loftsluke/pipeløp/rørøppstikk i etasjeskille mot loft, dette fører til varmetap og kondensering an oppstå, anbefales utbedret. Konferer med eier for nærmere informasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolere/vindtette tilstrekkelig i bjelkelag mot kaldt loft.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp av aluminium, skiftet i 2008.	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert, for videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)	

6.9 Takteking

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

Oppsummering av takteking**TG-1**

Taket er tekket med plastbelagt stålplater (antatt Decra) normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

I følge forrige eier ble tekking skiftet i 2008.

Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

2. etasje

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

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik total planhet gulv på i stue.

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

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

Ja

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Stedvis spenninger, enkelte gliper, vannmerker i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

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

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

Type pipe	Tegl
Pipebeslag over tak montert i senere tid.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ildsted montert i senere tid.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
<p>Ingen spesielle avvik registrert. Brannstein montert i sotluke. Vannmerker sutak omliggende pipe loft, ingen utslag på fukt ved overflatemåling, antas og skyldes tidligere utettheter for montering av ny taktekking i pipebeslag.</p>	
TG-1	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
<p>Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate.(opplyst montert i 2007) Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.</p> <p>Merknad: -Induksjon stopp og stekeovn montert i 2015. -Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.</p> <p>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 waterguard.</p>	
TG-1	

Avtrekk

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

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt mindre endringer i den opprinnelige planløsningen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer på 3 soverom tilfredsstillende krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat fra 2014. Eldre røykvarsler.	

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Det er ikke etablert noen drengs åpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne. Mindre svelling i MDF plate ved servant, trolig som følge av vannsøl. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten drengs åpning. Opprette mekanisk ventilering.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret, oppgradert i overflater i senere tid, stedvis noe bruksstasje, påregnelig normalt. Manglende håndløper på vegg. Manglende rekkverk på nedre del av vange. Tg:3 Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere rekkverk på vange og håndløper på vegg.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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

Merknad:

-Avløpsrør tilknyttet wc 2 . etasje har trolig mindre dimensjon av standard, montert kvern.
 -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør med varierte alder, ingen spesielle merknader registrert utover stedvis iring på kobberrør.
 Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknader:

-Drypp lekkasje fra eldre kran på vaskerom.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder.
El-anlegget noe oppgradert i 2007/2008, samsvarserklæring fremvist.
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmepumpe luft til luft (produksjonsår 2011), ingen registrerte eller opplyste avvik. 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. Korrodering i utvendige braketter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige service av anlegget.	

6.21 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder fra 2013, ingen spesielle avvik utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere fast tilkobling til bereder.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon via vegg ventiler og vinduer i vinduer, med mekanisk avtrekksvifte på våtrom.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilasjon i bolig.

6.23 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 7 mm fall fra gulv ved dør til topp slukris i dusj.

Ca 10 mm oppbrett av membran i dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad oppgradert i overflater og utstyr i 2005.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
-----------------------------------	-----

Oppsummering av overflater	TG-2
-----------------------------------	-------------

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.
 Merknader:
 -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansmaling omliggende slukrist ved spyling, tegn til soppdannelse i fuger.
 -Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
 -Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjnisen vil vann renne ut via dør.
 -Stedvis noe ujevn montering av flis og silikon, ingen behov for tiltak.
 -Riss i fuge over dør til gang, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
 Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
 Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Montere dusjkabinett, samt heve/skjøte membran i dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
---	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

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

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
 Membran synlig ført under klemring.
 Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.

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

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
--------------------------------------	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
---	----

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Toalett montert nær dusjvegg ift. standard.
Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode.
Kradelering i overflate servant.
Begynnende avskaling i nedre del av sideplate innredning.
Enkelte skapdører behøver mindre justering.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.
Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.
Mindre justering av enkelte skapdører.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Ventilasjon

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise fukt.
Registrert bruk av plast, anbefales fjernet for å hindre kondensering ved eventuell bruksendring.

Dokumentasjon

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

6.24 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
---	-----

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

Belegg på gulv og malte veggoverflater.(2015)

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder og stoppekan.

Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 36 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 55 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.

Merknader:

- Belegg fra antatt byggeåret, teknisk levetid utgått, god stand ift. alder.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.
- Malte veggplater, ikke tilfredstillende tetthet i våtsone omliggende utslagsvask.
- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom mot våtsone ikke er tilgjengelig.
- Dør til våtrom mangler tilluftspalte.
- Drypplekkasje fra kran.

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

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbar behov for total oppgradering av våtrom.

Anbefaler å montere tettesjikt omliggende utslagsvask i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.25 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur i betong og plate av asfalt.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Pulttak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater/papp.

Takrenner/nedløp i plast.

Aluminiums port m/port åpner.(port produsert 2017)

Merknader:

- Garasje opplyst oppgradert i 2016.
- Avskalling/korrodering i takplater.
- Heng, manglende spikerslag på gipsplater i tak.
- Manglende ventilering, anbefaler montering av vegg ventiler.
- Listverk omliggende port står i terrenget, nedbrytning i treverket.

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 forøvrig.

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse.

Overflater og låskasser fremstår i god stand.

Merknader:

- Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Stedvis gjennomslag av kvist i dørkarmer.
- Stedvis gliper i karmer.
- Enkelte dører henger/tilslutter karm skjevt, behov for mindre justeringer.
- Skadet dørkarm til bod.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

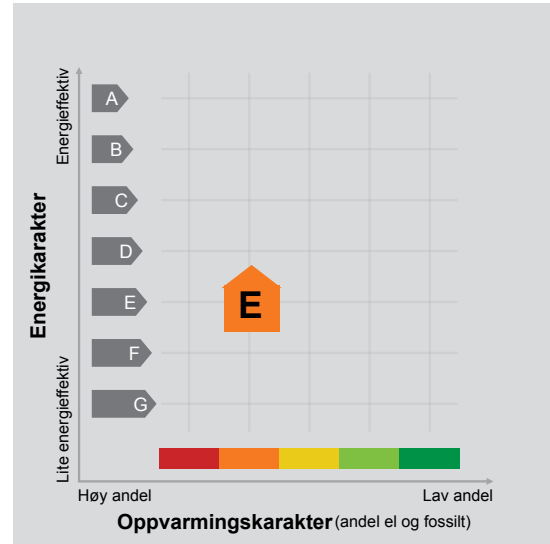
6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Kleppemarka 11
Postnummer	4351
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	881
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171711843
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-53221
Dato	21.11.2024



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

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

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

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

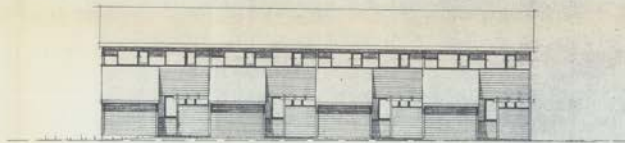
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

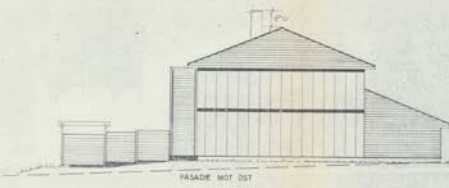
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



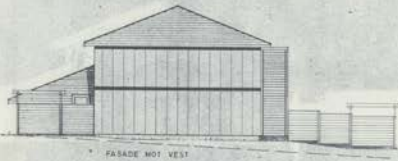
FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

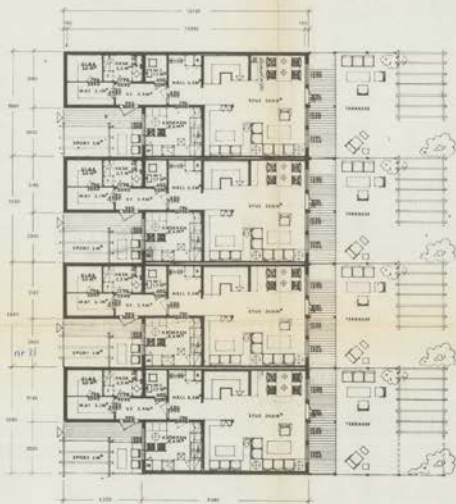
--- MÅL TEKST
 - - - - - END TEKST

GRUPPE C

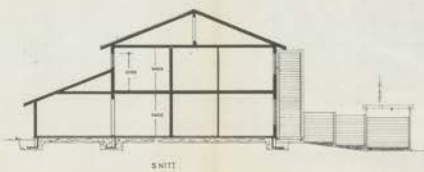
Planarbejdet
 10.12.1968
 Arkiv:

Byggesag nr. 14.202/79
 1968

PROJEKT	BLOK WATNE A/S	BYGGETYPE	KLEPPENMARKA	TYPE 90A 1-3
BYGGER	G.Block Watne as	BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER
BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER
BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER
BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER
BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER
BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER
BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER
BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER
BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER	L. K.	BYGGELEDER



SE. GRUNNRISSSTUPE 1:1000



VERBODEN TOEGANG

Wand	1	120 x 240 x 120
Deur	2	120 x 240 x 120
Plafond	3	120 x 240 x 120
Bodem	4	120 x 240 x 120
Wand	5	120 x 240 x 120
Deur	6	120 x 240 x 120
Plafond	7	120 x 240 x 120
Bodem	8	120 x 240 x 120

1:1000

1:1000

GRUPPE C

PROJEKT	OPDRACHTGEVER	OPDRACHT	TOEGANG	TOEGANG
G.BLOCK WATNE A/S	KLEFFENMARKA	TYPE 80A 1-3		
G.Block Watne as W				
1:1000				

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gruppe 0 Kleppemarka, Kleppe		Gnr. 1, parsell av bnr. 748			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Vertikaldelt 4-mannsbolig	14/8-75	dato 10/9-74	sak 465/74	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
G. Block Watne A/S		Boks 38, Sandnes		62075	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
G. Block Watne A/S		Boks 38, Sandnes			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Gyfred Birkeland		o/o G. Block Watne A/S			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Utv.: Trapp for terrasse og hovedinngang. Dør/port til sportsbord. Taktekking over sportsbord.

Dette arbeid må være fullført innen

Kleppe den 9. sept. 1975

Sendes:

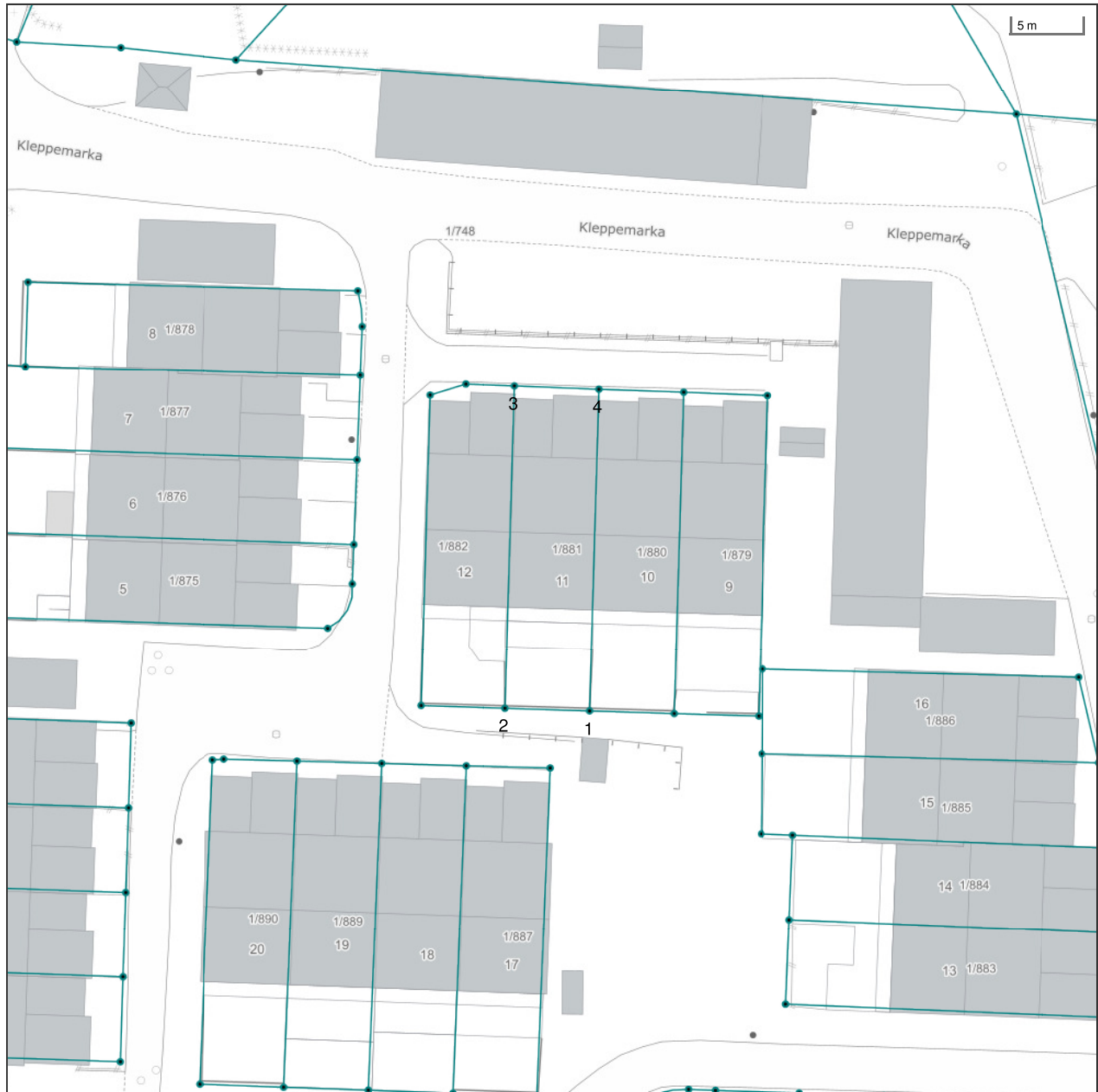
- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggebyvemyndighet

Martin Bø
 - bygn. kontr. -

for bygningsjef en



Eiendomskart for eiendom 1120 - 1/881//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgromtvistet	----- Eiendomsgromtvistet	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgromtvistet >=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgromtvistet >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktfeste	----- Eiendomsgromtvistet >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgromtvistet >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgromtvistet >=10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering
	----- Eiendomsgromtvistet		
	----- Eiendomsgromtvistet		

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	137,00 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6521173,28	Øst 304398,86

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6521161,64	304400,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,81	
2	6521162,13	304394,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
3	6521184,92	304396,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,86	
4	6521184,38	304402,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,99	

Tegnforklaring

VEG		Abc	Påskrift feltnavn
	Annet vegareal	Abc	Påskrift breidde
	Vegdekkekant	Abc	Påskrift radius
Bygninger		Abc	Påskrift kotehøgde
	Takriss	Abc	Påskrift plantilbehør
	Takoverbygg kant		
	Veranda		
Bygningsmessige anlegg			
	Vegg frittstående		
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)			
	Område for bustader med tilhørende anlegg		
	Konsentrert småhusbustad		
Eiendomsinformasjon			
	Eiendomsgrense		
	Eiendomsteig		
Abc	Gårds- og bruksnummer		
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1)			
	Kjøreveg		
	Anna veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Parkeringsplass		
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)			
	Park		
	Anna friområde		
Adresser			
Abc	Adressepunkt tekst		
Stedsnavn og andre tekster			
Abc	Navn på samferdsel		
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1)			
	Unyansert formål (kun for eldre planar)		
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL1985 § 25,1)			
	Bustader - frittliggjende småhus		
	Bustader - konsentrert småhus		
	Energianlegg		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Annan veggrunn - grøntareal		
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)			
	Sikringsone - Frisikt		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE			
	Sikringssonегrense		
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Formålsgrænse		
	Regulert tomtegrænse		
	Eieidomsgrænse som skal opphevast		
	Byggjegrænse		
	Byggjelinje		
	Planlagt bustad		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert støttemur		
	Målelinje/avstandslinje		
	Avkjørsel		



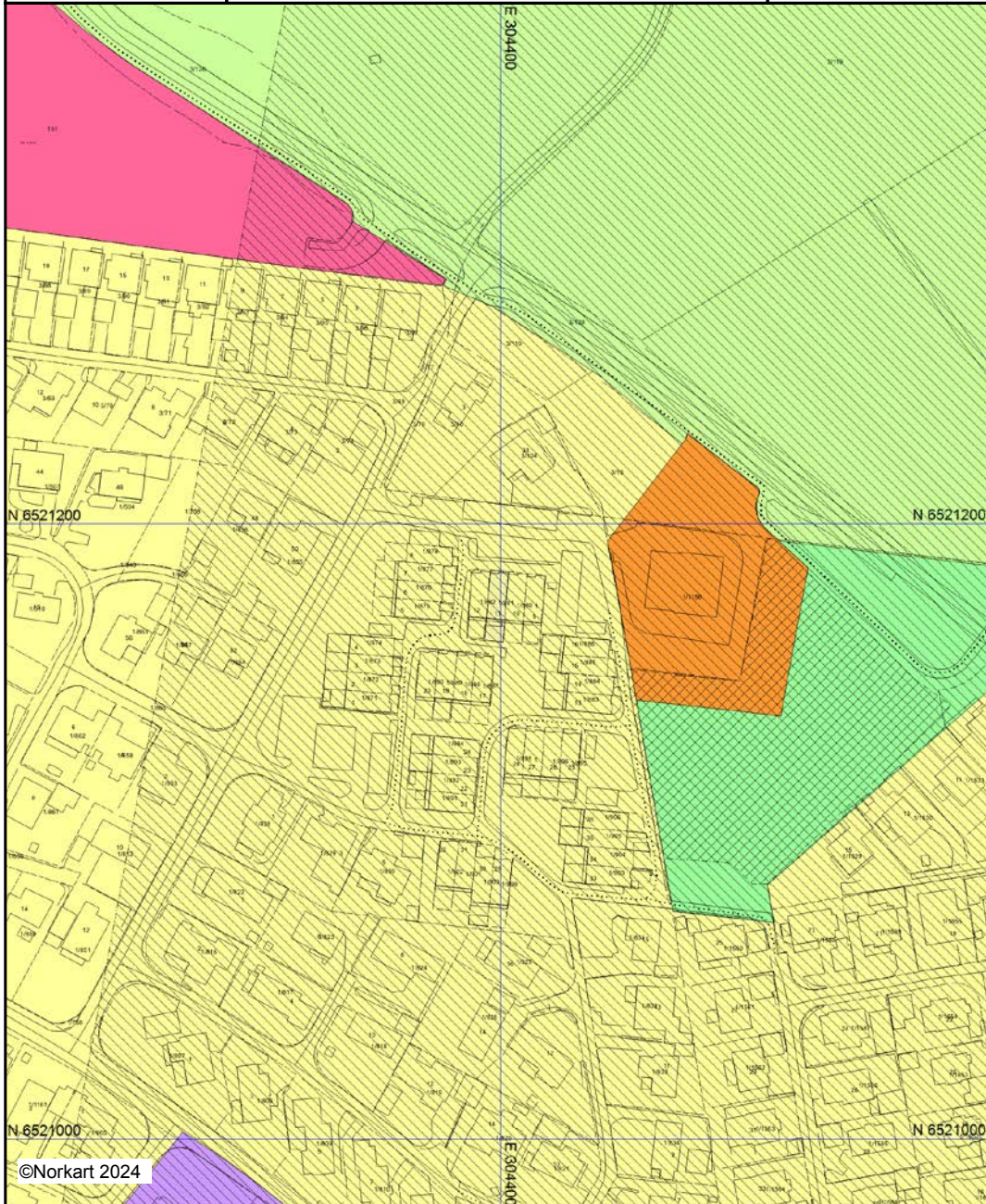
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/881
Adresse: Kleppemarka 11
Utskriftsdato: 12.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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


VEG

-  Annet vegareal
-  Vegdekkkant på bro
-  Vegdekkkant

Bygninger

-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Veranda

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Nabolagsprofil

Kleppemarka 11 - Nabolaget Verdalen aust/Sørhellet - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Leitevegen Linje X44, 58, 59, 62	4 min 0.3 km
Klepp stasjon Linje L5	9 min 4.9 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 26.1 km

Skoler

Bore skule (1-6 kl.) 443 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	6 min 2.4 km
Bore ungdomsskule (7-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 5.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 7.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

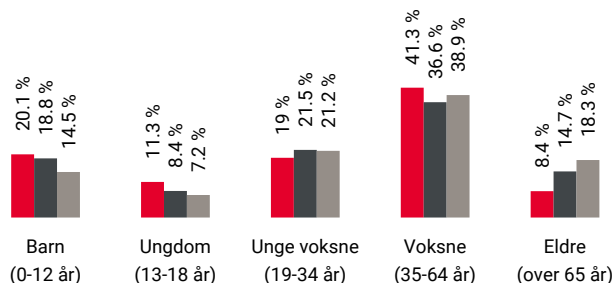
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Sporafjell barnehage	4 min
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.7 km
Myrsnibå barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Verdalen	9 min
Kiwi Verdalen PostNord	9 min 0.7 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

Sport

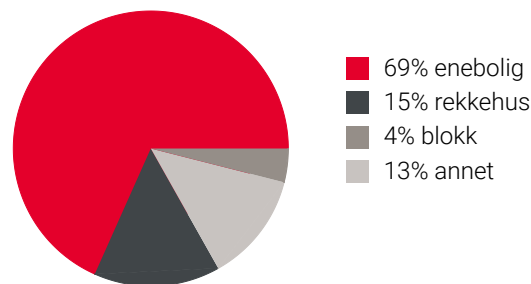
 Sollia ballløkke 9 min 
Ballspill 0.6 km

 Kjøpmannsbrotet - Ballbinge 12 min 
Ballspill 0.9 km

 MOVA Klepp 23 min 

 Robust Trening Bryne 10 min 

Boligmasse



«Rolig og fint område med lite trafikk og tilgjengelighet til idrett, turområde og butikk»

Sitat fra en lokalkjent

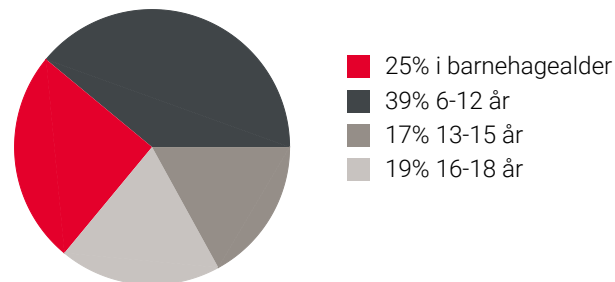


Varer/Tjenester

 Jærhagen 22 min 

 Apotek 1 Jærhagen 23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

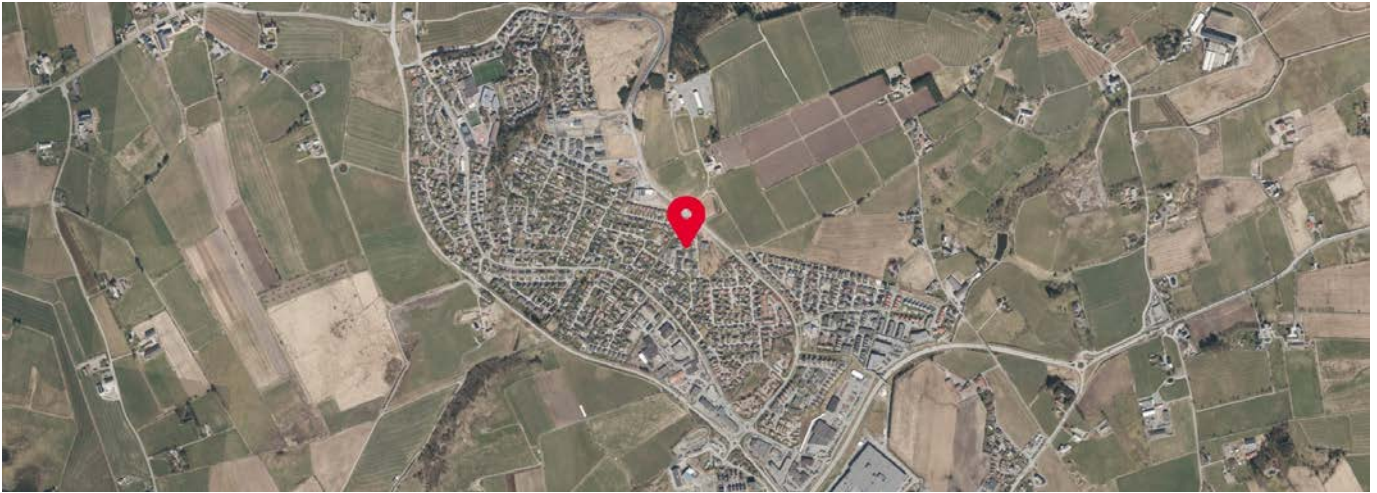


0% 43%

 Verdalen aust/Sørhellet
 Kleppe/Verdalen
 Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Kleppemarka 11
4351 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Britt Fagerland

Oppdragsnummer:

Telefon: 959 21 585
E-post: britt.fagerland@aktiv.no

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