

aktiv.

Toreskogvegen 102, 4350 KLEPPE

**KLEPPE - Innholdsrik enebolig i
barnevennlig område.
Oppgradert!**



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 4 700 000,-
Omkostn.: Kr 118 850,-
Total ink omk.: Kr 4 818 850,-
Selger: Stefan Hallgrimsson
Janne Marit Ullestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 164/164 kvm
Tomtstr.: 349.1 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1063
Oppdragsnr.: 1403240393

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Klepp. Oppgradert og klar til innflytting!

Velkommen til Toreskogvegen 102!

Store deler av eiendommen er oppgradert:

- Garasje med el/bil lader 2019
- Varmepumpe 2019
- Stue, wc og bad 2020
- Vinduer og pipebeslag i 2020
- Terrasse og asfalt 2022
- Sikringsskap 2022
- Yttergang og garderobe med varmekabler samt spotter
- Villavendt badene og vaskerom 2024

Innhold:

Kjeller: Kjeller entre/gang, 3 soverom, 2 boder og vaskerom.

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

2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.

Velkommen til visning! Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	43
Nabolagsprofil	93
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA totalt: 164 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Kjeller entre/gang, 3 soverom og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entre/gang, wc, stue/spisestue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

349.1 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med plen, terrasser og gjerde rundt hele eiendommen. Asfalt i gårdsrom.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Klepp. Boligen ligger sentralt, men skjermet i et populært område med svært kort vei til skoler og alle idrettsanleggene.

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

Klepp IL har idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubben kan tilby bl.a. fotball, håndball, svømming, turn osv. Klepp kan også tilby flere treningsstudioer og på Klepp st ved Frøylandsvatnet kan du padle kajakk i Jæren Kajakklubb. Driver du med sportsfisking er det mulighet for dette i Figgjoelva som har utløp på Selestranda.

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

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

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

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur av betongblokker, som utvendig er pusset. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i god stand iht. alder.

Det har blitt foretatt stedvis større oppgraderinger, hovedsakelig innvendig.

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

Enkelte konstruksjoner har utgått/eller er nær utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på kortere sikt.

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

Innhold

Innhold:

Kjeller: Kjeller entre/gang, 3 soverom og vaskerom.

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

2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.

Standard

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

2 forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak Oppsummering:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Våtrom: Kjeller - Vaskerom Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Malt gulv og yttervegg i betong, lettvegg kledd med mdf plater.

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

Mekanisk avtrekk, ok. Ca 44 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Dørterskel/sokkel i betong.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger omliggende vannuttak.

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

Merknader:

- Avskalling i maling på gulv og vegg i betong. Rom har ikke membran, og tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
- Stedvis gjenstående montering av listverk/foringer.

Anbefalte tiltak:

Ift. plassering og konstruksjons oppbygging synes det ikke som umiddelbar behov for tiltak. For å tilfredsstillende dagens krav til tetthet må våtrom oppgraderes

16 forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering:

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

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.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak:

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

Grunnmur og fundament Oppsummering:

Det registreres riss/sprekker/bom i utvendig puss på grunnmur, noe avskalling mot øst. Horisontal riss i bod i kjeller, dette skyldes normalt sett utvendig jordtrykk.

Anbefaler nærmer kontroll. Registrert fukt/saltutslag/soppdannelse på synlig grunnmur mot øst, ukjent om dette skyldes drenering, kondensering, og eller fukt som blir transportert via avskaling i pusset grunnmur/yttervegg. Anbefaler nærmer kontroll. Eier opplyser at mur nylig har blitt behandlet. Anbefaler nærmer kontroll og gjenpussing av skadet puss i grunnmur. Smyg/sålebenker er stedvis pusset med motfall, dette gir økt fuktbelastning på vindu og tetting/grunnmur.

Anbefalte tiltak:

For å hindre ytterlige fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing og utbedring av påpekte merknader.

Nærmer kontroll av påpekte merknader.

Rom under terreng Oppsummering:

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Dette kan skyldes kondensering, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i kjeller.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Registrert tørkesprekker, og stedvis noe slitte terrassebord. Enkelte bord er montert tett, påregnelig med vannansamling. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Port henger og tar gjerde.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes. Justere port.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører hovedsakelig skiftet mellom 2012/2020. Stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Kjellerdør fra antatt byggeår, svelling/slitt overflate, anbefales skiftet for å hindre lekkasje.

-Enkelte vindu 2. etasje tar i karm, behov for mindre justering.

-Terrasse dør går 2trgrt", kan med fordel justeres, samt skinner rengjøres og smøres opp.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på eldre vinduer og dører. Justeringer/smøring anbefales. Kjellerdør anbefales skiftet på kortere sikt grunnet slitt/skadet overflate.

Yttervegger Oppsummering:

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning

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

Merknader:

-Tørkesprekker i enkelte kledningsbord.

-Registrert korrodering, og stedvis utilstrekkelig musetetting bak kledning, dette øker faren for museaktivitet i bolig.

-Stedvis liten luftespalte bak kledning, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

-Stedvis korrodering, en skadet ventildeksel i yttervegg/grunnmur. Påregnelig med behandling, samt utskiftning av skadet ventildeksel.

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:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Justere/supplere musetetting i overgang mur/kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:

Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon, synlig luftespalte ved takfot. Anbefaler nærmere kontroll av luftgjennomstrømning. Ukjent om det ble utført tiltak ift. lufting utvendig ved oppføring. Stedvis vannmerker/kondens/soppdannelser i sutak på loft. Det ble ikke registrert innvendig fuktskader på synlig flater.

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, ytterligere belastning på loft/kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av etasjen. Himling ved loftsluke mangler isolasjon og diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak:

Kontroll av luftning utvendig, eventuelt opprettelse av lufting innvendig. Montere isolert loftsluke. Nærmere kontroll/utbedring av manglende diffusjonsplast og isolasjon.

Takkonstruksjon Oppsummering:

Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten, ingen behov for tiltak. Lufting beskrevet i under loft.

Taktekking Oppsummering:

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i topp belegget. Eier opplyser at taktekking har blitt behandlet med taksitt ved 2 anledninger, senest i 2024.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og brun laminert benkeplate. (Opplyst

montert i regi av forrige eier i 2011)
Innredning fremstår i stand iht. alder.

Merknad:

- Stedvis avskallinger, svelling i fronter og benkeplate.
- Enkelte fronter behøver justering.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ingen umiddelbar behov for oppgradering.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom Oppsummering:

Wc opplyst oppgradert i overflater og utstyr i 2020.

Merknad:

- Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett.

Anbefalte tiltak:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes

Avløpsrør Oppsummering:

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Merknader:

-Registrert lekkasje i overgang/muffe i bodrom kjeller, registret fukt i omliggende gulv og vegg konstruksjon av betong. Utbedret i ettertid. For nærmere informasjon konferer med eier. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år

Anbefalte tiltak:

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

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

Vannledninger Oppsummering:

Vannrør opplyst hovedsakelig skiftet til rør i rør i 2020, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg utover opplyste merknader.

Merknader:

- Rør er ikke merket i fordeler skap for vann på wc. 1 .etasje.
- Drensrør/avrenning fra fordeler skap for vann ble ikke lokalisert på befaringdagen. Ved manglende avrenning vil skade kunne oppstå i omliggende konstruksjon ved en eventuell lekkasje.
- Eldre stoppekran er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

Merke rør i fordeler skap for vann.

Lokalisere/evt. montere drensrør fra fordeler skap for vann.

Det anbefales å skiftet stoppekran.

Ventilasjon Oppsummering:

Bygningen har mekanisk ventilasjon(2024), kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Det er manglende tilluft spalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonsrør på loft er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak:

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Isolere ventilasjonsrør på kaldt loft.

Våtrom: 2. etasje - Bad Oppsummering av overflater:

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fall på gulv i dusjnisen er mindre enn referansenivået, noe vannansamling på gulv. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Fall på gulv utenfor dusjnisen er mindre enn referansenivået, oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. Lekkasje vann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall, fare for å vann renner ut i gang ved eventuell lekkasje utenfor dusjnisen.

-Stedvis noe ujevn montering av flis og silikon.

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 oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisternen, og

det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Sanitærutstyr generelt fremstår i god stand, påregnelig med mindre justering av fronter.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes

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

Enkel garasje og på egen gårdsplass. El/bil lader.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

27006378

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gang og bad, varmepumpe og peis i stue.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 700 000

Kommunale avgifter

Kr 15 180

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 15 180,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på to terminer. Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 7 378,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 7 802,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 041 982

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 167 926

Formuesverdi sekundær år

2023

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 1063 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1979/6396/44: Tinglyst 13.08.1979 Dokumentnr. 6396 Bestemmelse om gjerde

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest 10.07.1980

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring 03.04.2024

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.07.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Bygningsplan: Kleppe III, del III Formål: Boliger Vedtalsdato: 19.12.78

Kommuneplan Klepp Formål: Boliger Periode: 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 bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

118 850 (Omkostninger totalt)

133 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 818 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 833 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 836 750 (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 118 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørsvederlag 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

Ansvarlig megler

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

07.01.2025



Toreskogvegen 102

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.



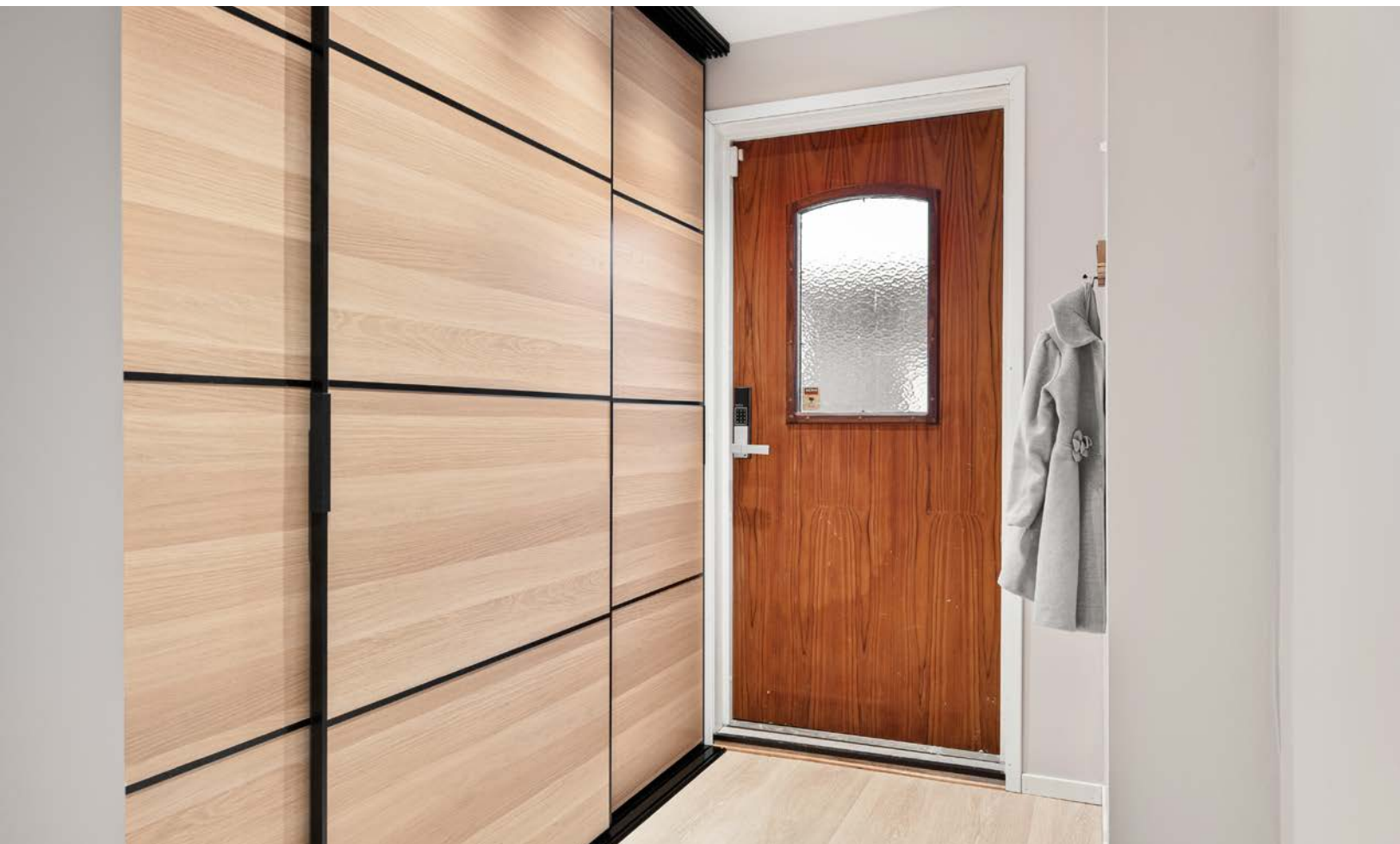
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Innhold:

Kjeller: Kjeller entre/gang, 3 soverom og vaskerom.

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

2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.







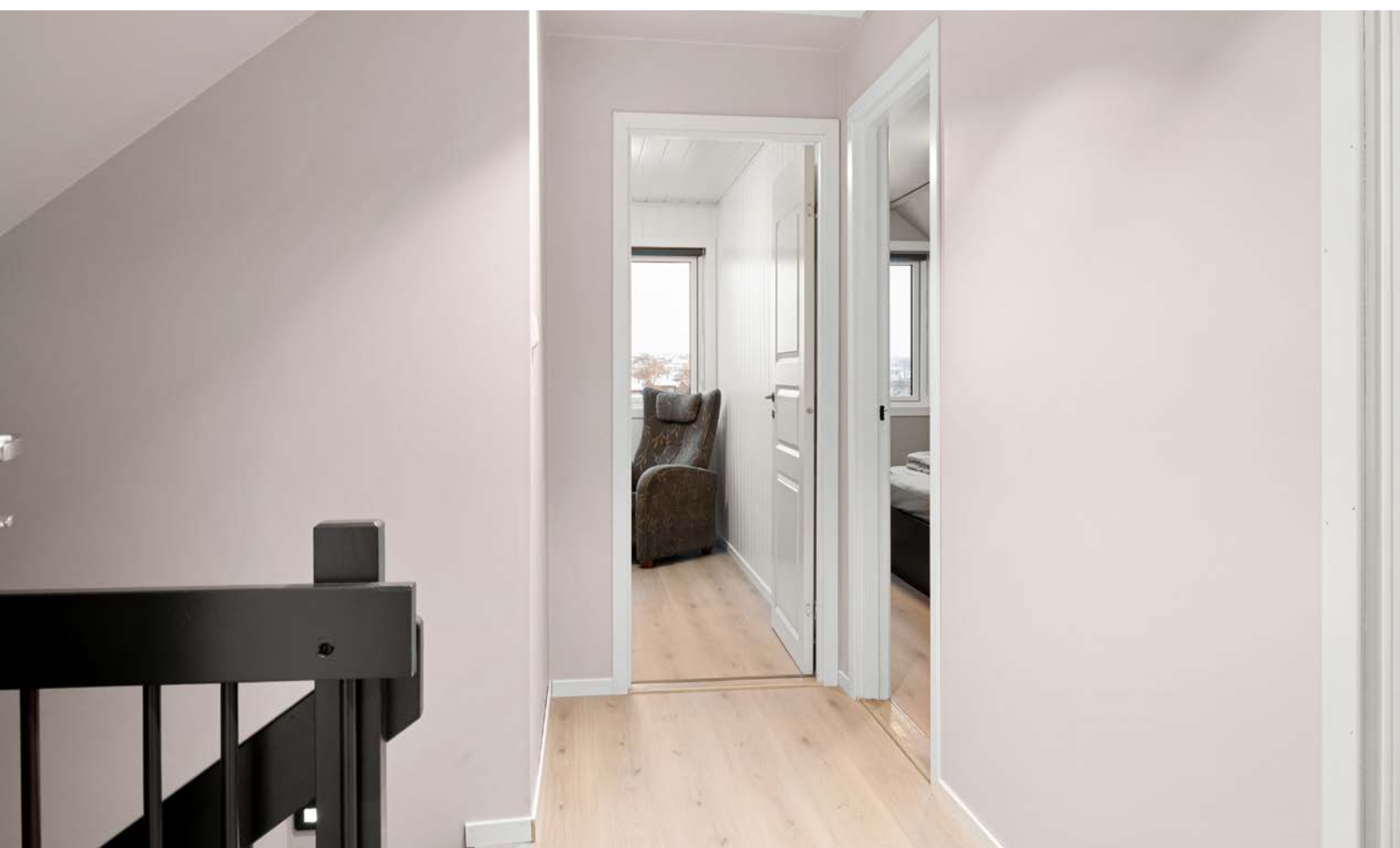






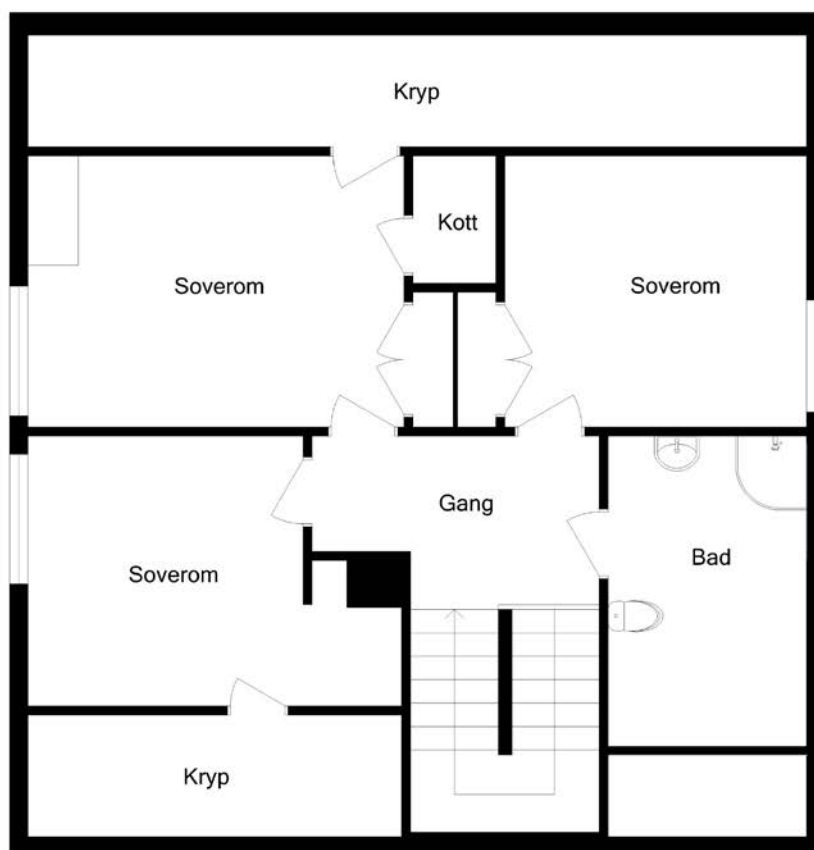
Kjøkken med plass til spisebord.





Toreskogvegen 102

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.



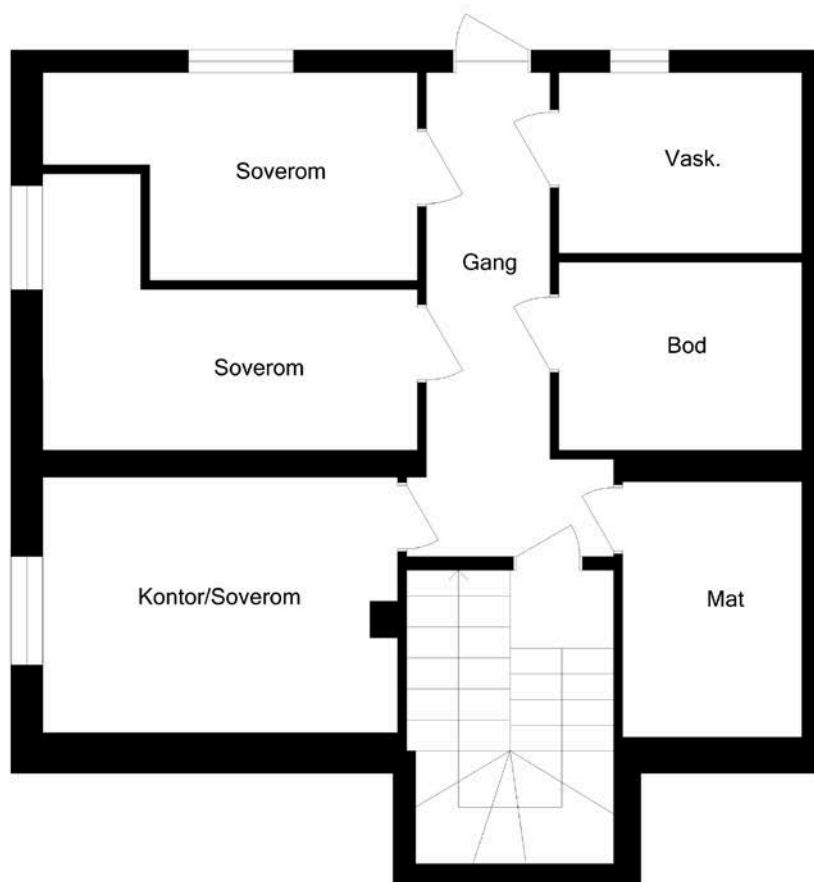






Toreskogvegen 102

U. Etg.



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



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



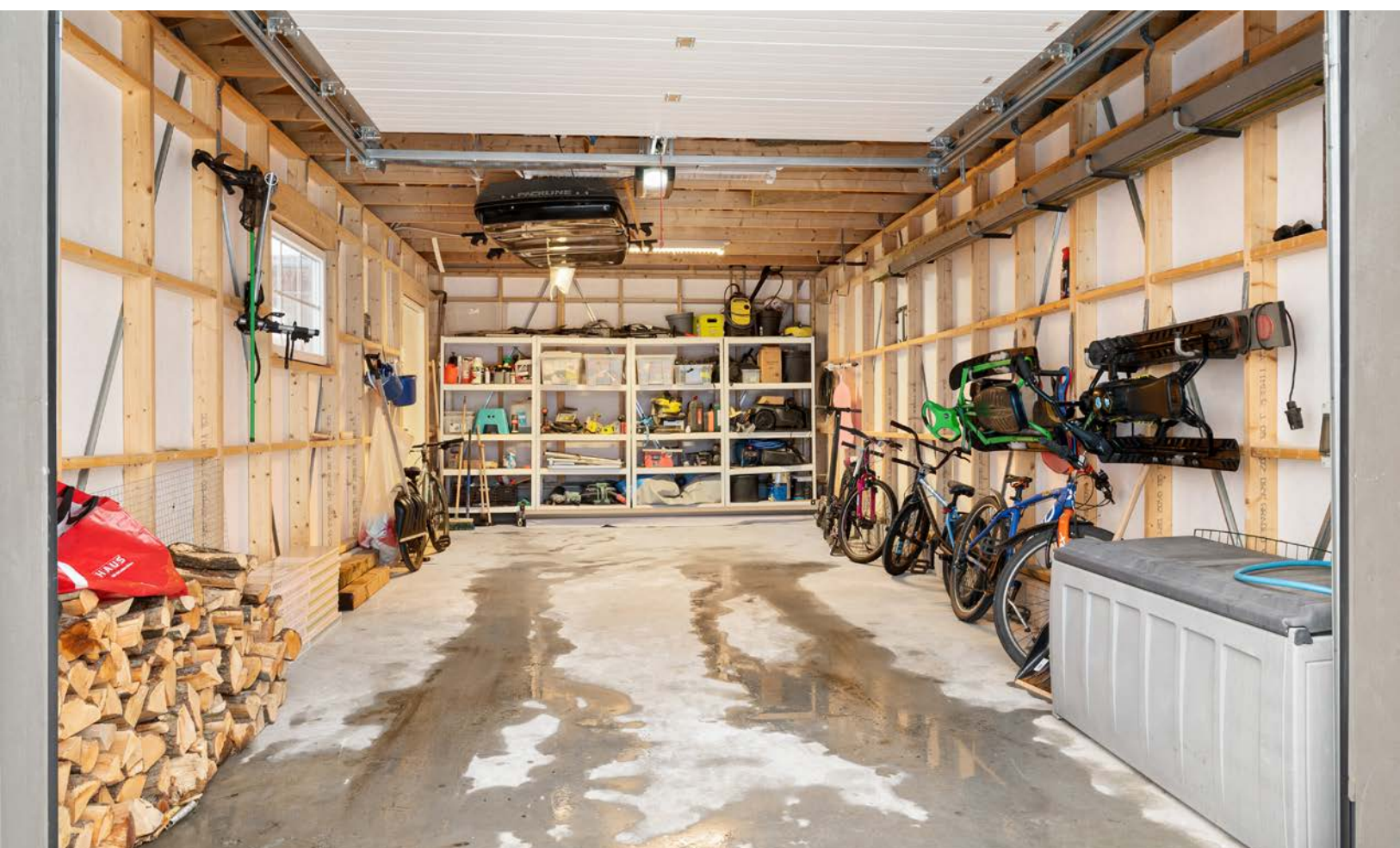












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240393	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janne Marit Ullestad	Stefan Hallgrimsson
Gateadresse	
Toreskogvegen 102	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4350
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	fremtind forsikring
Polise/avtalenr.	00027006378

Document reference: 1403240393

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JMU, SH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut alle kobber rør med pvc rør i rør system. Det ble montert nytt fordelingsskap på wc 1 etg. Wc, bad, kjøkken og vaskerom har alle fått nytt vannlegg. Ny varmtvannsbereider, ny sluk på bad oppe, nye veggtoaletter, nye servanter på bad og wc. Wc og bad er totalrenovert og arbeid er utført av fagfolk. Membran og fliser på bad 2 etg ble tatt av murer firma Aanestad og Ueland AS. Varmekabler og elektrisk arbeid ble utført av Stefan Hallgrímsson eier som er faglært elektriker.
Arbeid utført av	Vaco Rør AS

Filer

[Faktura nr. 10309 fra Vaco Rør AS.pdf](#)

[Faktura.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse Badet ble totalrenovert i 2020 og Vaco Rør la inn ny sluk, men Aanestad og Ueland AS la Membran og fliser.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ut kobber med nytt pvc rør i rør system.
Arbeid utført av	Vaco rør AS

Filer

[Faktura nr. 10309 fra Vaco Rør AS.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Noe skjevhet i kjelleretasjen.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Sett noen få sølvkre i kjeller.

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Er selv faglært elektriker og har lov og utføre arbeid med det elektriske anlegget i min egen bolig. Sikringsskapet har blitt oppgradert med Jordfeil automatsikringer, ny overbelastningsvern og overspenningsvern i 2022. Oppgradert samtlige rom med nytt elektrisk. Stikk kontakter, spotter, lamper, varmekabler, brytere, dimmere, termostater, USB/USBC ladeuttak og spredenett for nettverk. Trukket nye tilførseler der dette har vært nødvendig og trukket jording til forbruker kurser.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Saptec lader er installert i garasjen med jordfeil type B og egen adskilt sikring.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny grunnmur og Garasje i 2019.

Arbeid utført av

Igland garasje

Filer

[1018414.pdf](#)

[1017504.pdf](#)

[1576.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gammel sportsbod ble omsøkt til 3 soverom i kjeller. Nye vinduer installert etter lys og rømningskrav. Godkjent i 2024

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent klepp kommune.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Toreskogvegen 102 har gjerdeplikt for nord og vest, nr 104 har gjerdeplikt mot sør.

Dokumenter

Faktura-5492.pdf

Faktura-2135.pdf

Faktura 38372.pdf

Faktura-1071.pdf

Faktura-1085.pdf

Document reference: 1403240393

Tilleggskommentar

Ny varmepumpe og garasje i 2019. Stue og kjøkken modernisert i 2020, men kjøkken innredning stammer fra 2012. Ny peis og ildsted installert av Peiskongen 2020. Bad oppe totalrenovert i 2020, Wc 1 etg totalrenovert 2020 og nye vinduer i 1 og 2 etg, og nytt pipebeslag utført av Hetland Bygg. Terrasse/platting bygget mellom hus og garasje i 2022 av egeninnsats. Stødig bjelkelag. Asfalt parkering tatt 2022. Modernisert yttergang 2022 med varmekabler ytterst, spotter, ny innredning til oppbevaring klær og sko. Nytt sikringskap 2022. Kjeller er det søkt om bruksendring. Her har vi bygget 3 soverom med godkjente rømningsveier og lysforhold. Kjelleren ble pusset opp med egeninnsats og veiledning fra fagfolk. I 2024 sprakk vannkran ute på grunn av frost. Vannlekkasje i nederst på yttervegg som gikk utover bod i kjelleren. Her fikk vi inn Gunner Larsen As rørlegger til og bytte vannkran. Laget inspeksjonsluke på Wc. Taket på boden ble revet og nødvendig isolasjon ble byttet ut. Lekkasjen var lokal til kun boden. Ny ventilator på kjøkkenet. Gamle Villavent systemet ble demontert og helt ny villavent system ble installert med fuktmåler på bad oppe. Alle vinduer i kjelleren er byttet uten vinduet på vaskerommet. Her har vi ikke modernisert eller pusset opp.

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 forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet 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 sikredet næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 næringseiendom, 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.

Document reference: 1403240393

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Marit Ullestad	99dd0cbe192344c50d01d5 54721c31b50aa38345	25.11.2024 21:48:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stefan Snær Hallgrímsson	e23e65adb79f663b3380c2 274f3bd8544a707233	25.11.2024 21:55:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240393

- 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>

Toreskogvegen 102

4350 Kleppe

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

BRA: 164 m²

BRA-i: 164 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

16

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25866>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

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

Malt gulv og yttervegg i betong, lettvegg kledd med mdf plater.

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

Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 44 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Dørterskel/sokkel i betong.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger omliggende vannuttak.

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

Merknader:

-Avskalling i maling på gulv og vegg i betong. Rom har ikke membran, og tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis gjenstående montering av listverk/foringer.

Anbefalte tiltak

Ift. plassering og konstruksjons oppbygging synes det ikke som umiddelbar behov for tiltak.

For å tilfredsstillende dagens krav til tetthet må våtrom oppgraderes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

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

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.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av dreneringsanbefales, monterer klemlist.

Opprette fall fra grunnmur.

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/sprekker/bom i utvendig puss på grunnmur, noe avskalling mot øst.

Horisontal riss i bod i kjeller, dette skyldes normalt sett utvendig jordtrykk. anbefaler nærmer kontroll.

Registrert fukt/saltutslag/soppdannelse på synlig grunnmur mot øst, ukjent om dette skyldes drenering, kondensering, og eller fukt som blir transporteres via avskaling i pusset grunnmur/yttervegg. anbefaler nærmer kontroll.

Eier opplyser at mur nylig har blitt behandlet. anbefaler nærmer kontroll og gjenpussing av skadet puss i grunnmur.

Smyg/sålebenker er stedvis pusset med motfall, dette gir økt fuktbelastning på vindu og tetting/grunnmur.

Anbefalte tiltak

For å hindre ytterlige fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing og utbedring av påpekte merknader.

Nærmer kontroll av påpekte merknader.

Rom under terreng

Oppsummering

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Dette kan skyldes kondensering, anbefaler nærmer kontroll.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i kjeller.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Registrert tørkesprekker, og stedvis noe slitte terrassebord. Enkelte bord er montert tett, påregnelig med vannansamling.

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

Port henger og tar gjerde.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Justere port.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig skiftet mellom 2012/2020. Stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Kjellerdør fra antatt byggeår, svelling/slitt overflate, anbefales skiftet for å hindre lekkasje.
- Enkelte vindu 2. etasje tar i karm, behov for mindre justering.
- Terrasse dør går 2trgt", kan med fordel justeres, samt skinner rengjøres og smøres opp.
- Generell iring i beslag/hengsler, stedvis noe korrodering i eldre hengsler.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Justeringer/smøring anbefales.

Kjellerdør anbefales skiftet på kortere sikt grunnet slitt/skadet overflate.

Yttervegger

Oppsummering

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

Merknader:

- Tørkesprekker i enkelte kledningsbord.
- Registrert korrodering, og stedvis utilstrekkelig musetetting bak kledning, dette øker faren for museaktivitet i bolig.
- Stedvis liten luftespalte bak kledning, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Stedvis korrodering i ventilhetter, 2 nye ventilhetter montert etter befaring.

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

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Justere/supplere musetetting i overgang mur/kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon, synlig luftespalte ved takfot. Anbefaler nærmere kontroll av luftgjennomstrømning.

Ukjent om det ble utført tiltak ift. lufting utvendig ved oppføring.

Stedvis vannmerker/kondens/soppdannelser i sutak på loft. Det ble ikke registrert innvendig fuktskader på synlig flater.

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, ytterligere belastning på loft/kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av etasjen.

Himling ved loftsluke mangler isolasjon og diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Kontroll av luftning utvendig, eventuelt opprettelse av lufting innvendig.

Montere isolert loftsluke.

Nærmere kontroll/utbedring av manglende diffusjonsplast og isolasjon.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten, ingen behov for tiltak.
Lufthing beskrevet i under loft.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i topp belegget.
Eier opplyser at taktekking har blitt behandlet med taksitt ved 2 anledninger, senest i 2024.
Tilstand er satt iht alder.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og brun laminert benkeplate.(Opplyst montert i regi av forrige eier i 2011)

Innredning fremstår i stand iht. alder.

Merknad:

- Stedvis avskallinger, svelling i fronter og benkeplate.
- Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ingen umiddelbar behov for oppgradering.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom

Oppsummering

Wc opplyst oppgradert i overflater og utstyr i 2020.

Merknad:

- Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Merknader:

- Registrert lekkasje i overgang/muffe i bodrom kjeller, registret fukt i omliggende gulv og vegg konstruksjon av betong. Utbedret i ettertid. For nærmere informasjon konferer med eier.
- Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør opplyst hovedsakelig skiftet til rør i rør i 2020, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg utover opplyste merknader.

Merknader:

-Rør er ikke merket i fordeler skap for vann på wc. 1.etasje.

-Drensrør/avrenning fra fordeler skap for vann ble ikke lokalisert på befaringdagen. Ved manglende avrenning vil skade kunne oppstå i omliggende konstruksjon ved en eventuell lekkasje.

-Eldre stoppekran er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Merke rør i fordeler skap for vann.

Lokalisere/evt. montere drensrør fra fordeler skap for vann.

Det anbefales å skiftet stoppekran.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk ventilasjon(2024), kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

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

Ventilasjonrør på loft er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Isolere ventilasjonrør på kaldt loft.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fall på gulv i dusjnisen er mindre enn referansenivået, noe vannansamling på gulv. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Fall på gulv utenfor dusjnisen er mindre enn referansenivået, oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Lekkasje vann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall, fare for å vann renner ut i gang ved eventuell lekkasje utenfor dusjnisen.

-Stedvis noe ujevn montering av flis og sillikon.

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 oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Sanitærutstyr generelt fremstår i god stand, påregnelig med mindre justering av fronter.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Lovlighet

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

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Målt til mellom 1,35-1,40m på befaringsdagen)

Krav kan bli tilfredsstillt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.

Krav til lysforhold er ikke kontrollert.

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.12.2024

Rapportdato
7.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Stefan Snær Hallgrímsson

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Janne Marit Ullestad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Skiftet ut alle kobber rør med pvc rør i rør system. Det ble montert nytt fordelingsskap på wc 1 etg. Wc, bad, kjøkken og vaskerom har alle fått nytt vannanlegg. Ny varmtvannsbereider, ny sluk på bad oppe, nye veggtoaletter, nye servanter på bad og wc. Wc og bad er totalrenovert og arbeid er utført av fagfolk. Membran og fliser på bad 2 etg ble tatt av murer firma Aanestad og Ueland AS. Varmekabler og elektrisk arbeid ble utført av Stefan Hallgrímsson eier som er faglært elektriker."

Bolig generelt:

"Ny varmepumpe og garasje i 2019.

Stue og kjøkken modernisert i 2020, men kjøkken innredning stammer fra 2012.

Ny peis og ildsted installert av Peiskongen 2020.

Bad oppe totalrenovert i 2020-

Wc 1 etg totalrenovert 2020 og nye vinduer i 1 og 2 etg, og nytt pipebeslag utført av Hetland Bygg.

Terasse/platting bygget mellom hus og garasje i 2022 av egeninnsats. Stødig bjelkelag.

Asfalt parkering tatt 2022.

Modernisert yttergang 2022 med varmekabler ytterst, spotter, ny innredning til oppbevaring klær og sko. Nytt sikringskap 2022.

Kjeller er det søkt om bruksendring. Her har vi bygget 3 soverom med godkjente rømningsveier og lysforhold. Kjelleren ble pusset opp med egeninnsats og veiledning fra fagfolk.

I 2024 sprakk vannkran ute på grunn av frost. Vannlekkasje i nederst på yttervegg som gikk utover bod i kjelleren. Her fikk vi inn Gunner Larsen As rørløgger til og bytte vannkran.

Laget inspeksjonsluke på Wc. Taket på boden ble revet og nødvenig isolasjon ble byttet ut. Lekkasken var lokal til kun boden.

Ny ventilator på kjøkkenet. Gamle Villavent systemet ble demontert og helt ny villavent system ble installert med fuktmåler på bad oppe.

Alle vinduer i kjelleren er byttet uten vinduet på vaskerommet. Her har vi ikke modernisert eller pusset opp."

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Kåre Vatland

Telefon: 902 97 450

Firma: Duo Takst AS

Epost: KV@DUOTAKST.NO

Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



Om bygnings sakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Toreskogvegen 102, 4350 Kleppe						
Kommunenr:	1120	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	1063	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:			
Byggeår:	1980 - Opplyst av eier.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur av betongblokker, som utvendig er pusset. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler. Etasjeskiller i trebjelkelag. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i god stand iht. alder.

Det har blitt foretatt stedvis større oppgraderinger, hovedsakelig innvendig.

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

Enkelte konstruksjoner har utgått/eller er nær utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på kortere sikt.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	40	40	0	0	0
1. etasje	66	66	0	0	44
Kjeller	58	58	0	0	0
Totalt m²	164	164	0	0	44

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	40	40	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	66	66	0	Entre/gang, wc, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	58	46	12	Kjeller entre/gang, 3 soverom og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod og lager rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	164	152	12		

Kommentar til arealberegning

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

Terrasse - 44 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

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

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.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres riss/sprekker/bom i utvendig puss på grunnmur, noe avskalling mot øst. Horizontal riss i bod i kjeller, dette skyldes normalt sett utvendig jordtrykk. Anbefaler nærmer kontroll.

Registrert fukt/saltutslag/soppdannelse på synlig grunnmur mot øst, ukjent om dette skyldes drenering, kondensering, og eller fukt som blir transporteres via avskaling i pusset grunnmur/yttervegg. Anbefaler nærmere kontroll.

Eier opplyser at mur nylig har blitt behandlet. Anbefaler nærmer kontroll og gjenpussing av skadet puss i grunnmur.

Smyg/sålebenker er stedvis pusset med motfall, dette gir økt fuktbelastning på vindu og tetting/grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre ytterlige fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing og utbedring av påpekte merknader.

Nærmer kontroll av påpekte merknader.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Dette kan skyldes kondensering, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i kjeller.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Registrert tørkesprekker, og stedvis noe slitte terrassebord. Enkelte bord er montert tett, påregnelig med vannansamling.</p> <p>Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p> <p>Port henger og tar gjerde.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Justere port.</p>	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2/3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er hovedsakelig skiftet 2012/2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører hovedsakelig skiftet mellom 2012/2020. Stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kjellerdør fra antatt byggeår, svelling/slitt overflate, anbefales skiftet for å hindre lekkasje. -Enkelte vindu 2. etasje tar i karm, behov for mindre justering. -Terrasse dør går "trgt", kan med fordel justeres, samt skinner rengjøres og smøres opp. -Generell iring i beslag/hengsler, stedvis noe korrodering i eldre hengsler. <p>Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på eldre vinduer og dører.
Justeringer/smøring anbefales.
Kjellerdør anbefales skiftet på kortere sikt grunnet slitt/skadet overflate.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at enkelte kledningbord har blitt skiftet i senere tid. Noe kledning montert i forbindelse med blanding av vindu på bad 2. etasje.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

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

Merknader:

- Tørkesprekker i enkelte kledningsbord.
- Registrert korrodering, og stedvis utilstrekkelig musetting bak kledning, dette øker faren for museaktivitet i bolig.
- Stedvis liten luftespalte bak kledning, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Stedvis korrodering i ventilhetter, 2 nye ventilhetter montert etter befaring.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Justere/supplere musetting i overgang mur/kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon, synlig luftespalte ved takfot. Anbefaler nærmere kontroll av luftgjennomstrømning. Ukjent om det ble utført tiltak ift. lufting utvendig ved oppføring. Stedvis vannmerker/kondens/soppdannelser i sutak på loft. Det ble ikke registrert innvendig fuktskader på synlig flater. Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, ytterligere belastning på loft/kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av etasjen. Himling ved loftsluke mangler isolasjon og diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontroll av luftning utvendig, eventuelt opprettelse av lufting innvendig. Montere isolert loftsluke. Nærmere kontroll/utbedring av manglende diffusjonsplast og isolasjon.</p>	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten, ingen behov for tiltak. Lufting beskrevet i under loft.</p>	

6.9 Takteking

Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taket er tekking med takstein fra byggeåret, normal slitasje i topp belegget.
Eier opplyser at taktekking har blitt behandlet med taksitt ved 2 anledninger, senest i 2024.
Tilstand er satt iht alder.

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

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og brun laminert benkeplate.(Opplyst montert i regi av forrige eier i 2011)

Innredning fremstår i stand iht. alder.

Merknad:

-Stedvis avskallinger, svelling i fronter og benkeplate.

-Enkelte fronter behøver justering.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ingen umiddelbar behov for oppgradering.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekksvifte opplyst skiftet i 2020.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test. Anbefaler bedre tetting/teiping i overgang avtrekksvifte/avkast rør.	

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Deler av kjelleretasjen ombygd til godkjente bruksom i 2024. Dokumenter for godkjent bruksendring fremlagt på befaringsdagen.	
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
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Målt til mellom 1,35-1,40m på befaringsdagen) Krav kan bli tilfredsstillt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu. Krav til lysforhold er ikke kontrollert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Wc opplyst oppgradert i overflater og utstyr i 2020. Merknad: -Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.	

6.14 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?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Bygningens avløpsrør med varierende alder. Merknader: -Registrert lekkasje i overgang/muffe i bodrom kjeller, registrert fukt i omliggende gulv og vegg konstruksjon av betong. Utbedret i ettertid. For nærmere informasjon konferer med eier. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det ble ikke registrert ytterligere behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
-------------	--------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Opplysning gitt i egenerklæring: "I 2024 sprakk vannkran ute på grunn av frost. Vannlekkasje i nederst på yttervegg som gikk utover bod i kjelleren. Her fikk vi inn Gunner Larsen As rørlegger til og bytte vannkran." Skaderapport foreligger, konferer med eier for ytterligere informasjon.</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør opplyst hovedsakelig skiftet til rør i rør i 2020, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg utover opplyste merknader.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Rør er ikke merket i fordeler skap for vann på wc. 1 .etasje. -Drensrør/avrenning fra fordeler skap for vann ble ikke lokalisert på befaringdagen. Ved manglende avrenning vil skade kunne oppstå i omliggende konstruksjon ved en eventuell lekkasje. -Eldre stoppekran er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. <p>Ledningsnett</p> <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Merke rør i fordeler skap for vann. Lokalisere/evt. montere drensrør fra fordeler skap for vann. Det anbefales å skiftet stoppekran.</p>	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Opplysning gitt av eier: Sikringsskapet har blitt oppgradert med Jordfeil automatsikringer, ny overbelastningsvern i 2022. Oppgradert samtlige rom med nytt elektrisk. Stikk kontakter, spotter, lamper, varmekabler, brytere, dimmere, termostater, USB/USBC ladeuttak og spredenett for nettverk. Trukket nye tilførseler der dette har vært nødvendig og trukket jording til forbruker kurser. Saptec lader er istallert i garasjen med jordfeil type B og egen adskilt sikring.</p>	
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget hovedsakelig oppgradert i senere år, eier opplyser at kun mindre del av gamle anlegg i kjeller gjenstår.

Arbeid er utført av selger (faglært elektriker), og samsvarserklæring er fremlagt.

Mindre del av el-anlegg anbefales skiftet, da forventet levetid er utgått.

For nærmere informasjon konferer med eier.

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 eittilsyn) 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. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.17 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-1

Varmepumpe luft til luft, opplyst montert i 2017 , ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.
Anbefaler jevnlig service av anlegget.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

194L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra 2020, ingen spesielle merknader registrert.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjonsaggregat skiftet nov. 2024. Dokumentasjon fremlagt. Fukt styring montert på bad 2. etasje.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har mekanisk ventilasjon(2024), kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Det er manglende tilluft spalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Ventilasjonsrør på loft er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Isolere ventilasjonsrør på kaldt loft.	

6.20 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 20 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrist Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk. 14-18 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst i egenerklæring: "Badet ble totalrenovert i 2020 og Vaco Rør la inn ny sluk, men Aanestad og Ueland AS la Membran og fliser."	
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Overflate i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Fall på gulv i dusjnisen er mindre enn referansenivået, noe vannansamling på gulv. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. -Fall på gulv utenfor dusjnisen er mindre enn referansenivået, oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. <p>Lekkasje vann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall, fare for å vann renner ut i gang ved eventuell lekkasje utenfor dusjnisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis noe ujevn montering av flis og sillikon. <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
Montere oppbrett av membran i dørterskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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-1
<p>Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisternen, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Sanitærutstyr generelt fremstår i god stand, påregnelig med mindre justering av fronter.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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**

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er oppført i 2020, det er ikke framlagt noen dokumentasjon på membran arbeider. Dokumentasjon ift. vvs og elektro foreligger, konferer med eier.

6.21 Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

Malt gulv og yttervegg i betong, lettvegg kledd med mdf plater.

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

Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 44 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Dørterskel/sokkel i betong.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger omliggende vannuttak.

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

Merknader:

-Avskalling i maling på gulv og vegg i betong. Rom har ikke membran, og tilfredsstillende dagens krav til tetthet.

-Stedvis gjenstående montering av listverk/foringer.

Anbefalte tiltak

Ift. plassering og konstruksjons oppbygging synes det ikke som umiddelbar behov for tiltak.

For å tilfredsstillende dagens krav til tetthet må våtrom oppgraderes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.22 Øvrig: Garasje - 30 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Beskrivelse

Garasje oppført i 2019.

Ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminiums.

Aluminiums port m/port åpner. Ikke funksjonstestet.

Merknader:

-Skadet nedre del av leddport.

-Svelling/slitt nedre del av brystning ytterdør-

-Stedvis begrenset tilkomst for kontroll på befaringsdagen.

-Listverk omliggende ytterdør og port står i terrenget, dette øker fuktbelastningen og levetiden på treverket.

-Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forevrig.

6.23 Øvrig: Etasjeskille

Beskrivelse

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.
Toppdekker hovedsakelig oppgradert i senere tid.
Merknader:
-Stedvis knirk/spenninger og nedbøy i toppdekker.
-Gulvlister gliper enkelte steder.

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 17 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad.
Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved trapp.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 14 mm avvik på total planhet gulv i stue sør/vest.

Kjeller

Ved enkel nivellering registreres det ca 18 mm avvik på total planhet gulv på soverom/kontor ved trapp.
Ved enkel nivellering registreres det ca 25 mm avvik på lokal planhet 2 m på midtre soverom.

6.24 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.
Normal slitasje i overflater, stedvis noe spenninger/knirk i trinn.
Gjenstående montering av håndløper på vegg på befaringsdagen.
Avstand mellom trinn i trapp og spiler i rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. (Dagens krav er minimum 10cm)
Rekkverk målt til 88cm. Dagens krav er minimum. 90cm.

6.25 Øvrig: Skorstein

Beskrivelse

Pipe av element
Pipe beslag over tak opplyst montert i 2020.
Ildsted stue 1. etasje opplyst montert i 2020.
Pipeløp innkledd på loft.
Branntilsyn utført i 2022, konferer med ift. registrert avvik.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vannmerker registrert i sutak omliggende pipe på loft, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.
Eier opplyser det ikke er registrert lekkasje, men at pipebeslag ble montert i 2020.

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med varierende alder, profilert hvit utførelse.
Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
-Enkelte dører henger og tar i karm, påregnelig med mindre justeringer.
-Skyvedør til kjøkken mangler inndekning over dør.

6.27 Øvrig: Takrenner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Noe iring i renne kroker.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

6.28 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong/betongblokker, stedvis retningsavvik i mur, noe retningsavvik og løs forankret rekkverk.

6.29 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse

Kjellertrapp/vange i betong.
-Bom/avskalling i pusset vange.
-Manglende håndløper på vegg.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

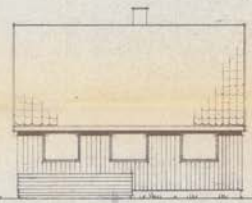
6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

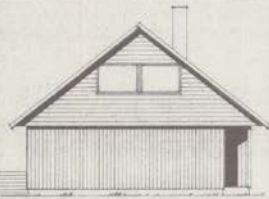
Ikke relevant



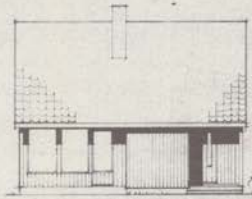
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



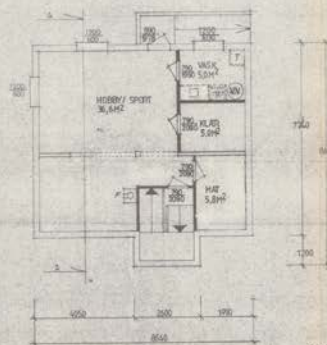
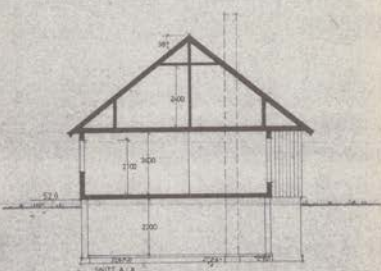
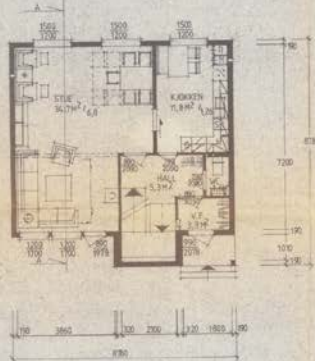
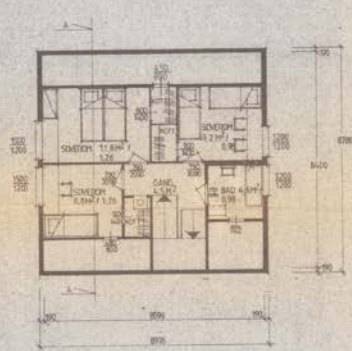
FASADE MOT SØD

28 AUG 1979
1063

Klepp byggeselskap
Deltaker
6 SEP 1979
ARKIV

VÅRSTØRRE TILBEN
END TILBEN

TOMT NR 46	DIVERSE		N.V. 21.5.78
BLOCK EFA-4 S	JOHANNES LOKØY		
FASADER	KLEPPE III, DELFELT III		
Block Watne  <small>Byggeselskap</small> <small>Postboks 100</small> <small>4005 KLEPPE</small> <small>Telefon 20 11 79</small>	71		
	1:100	A 2050	
	30.1.79		218



11063

UUTSINNEKÄÄN ALUEKARTTA

1. ETO	840 x 840	= 70.56
- KATTE	840 x 100	= 84.00
- V.P.	212 x 135	= 28.62
		= 183.18
2. ETO	840 x 460	= 385.80
TH. SÄPPIEN		= 19.70

Klipsi tyhjennetty
 Oskari L. J.
 - 8 SEP 1979
 ARKKI:

TONTTI NRO 66	DIKKAISE	Y.e.	117.76
BLOCK EF4-4 S	SIVUSTE	MA	21.1.79
PLAN, SNITT	LEIKKAUS, OHJEK. KÄYTTÖOHJE	OS	11.06.79
Block Watne	JOHANNES LOKOY	LOK	11.06.79
Block Watne Oy Block Watne Oy Block Watne Oy	KLEPPE III, DELFELT III		
	1:100	A1/2000	
	10.1.79	1/8	

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Kleppe		1/1063		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	28.8.79	6.9.79	456/79
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Johannes Lokøy	Fredheimsvegen 46, 4060 Kleppe			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
G. Block Watne A/S	Boks 38, 4301 Sandnes			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Tobias Haugland	c/o G. Block Watne A/S			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Rekkverk på kjellertrappvange

Byggearbeidet ble igangsatt den 10. september 1979.

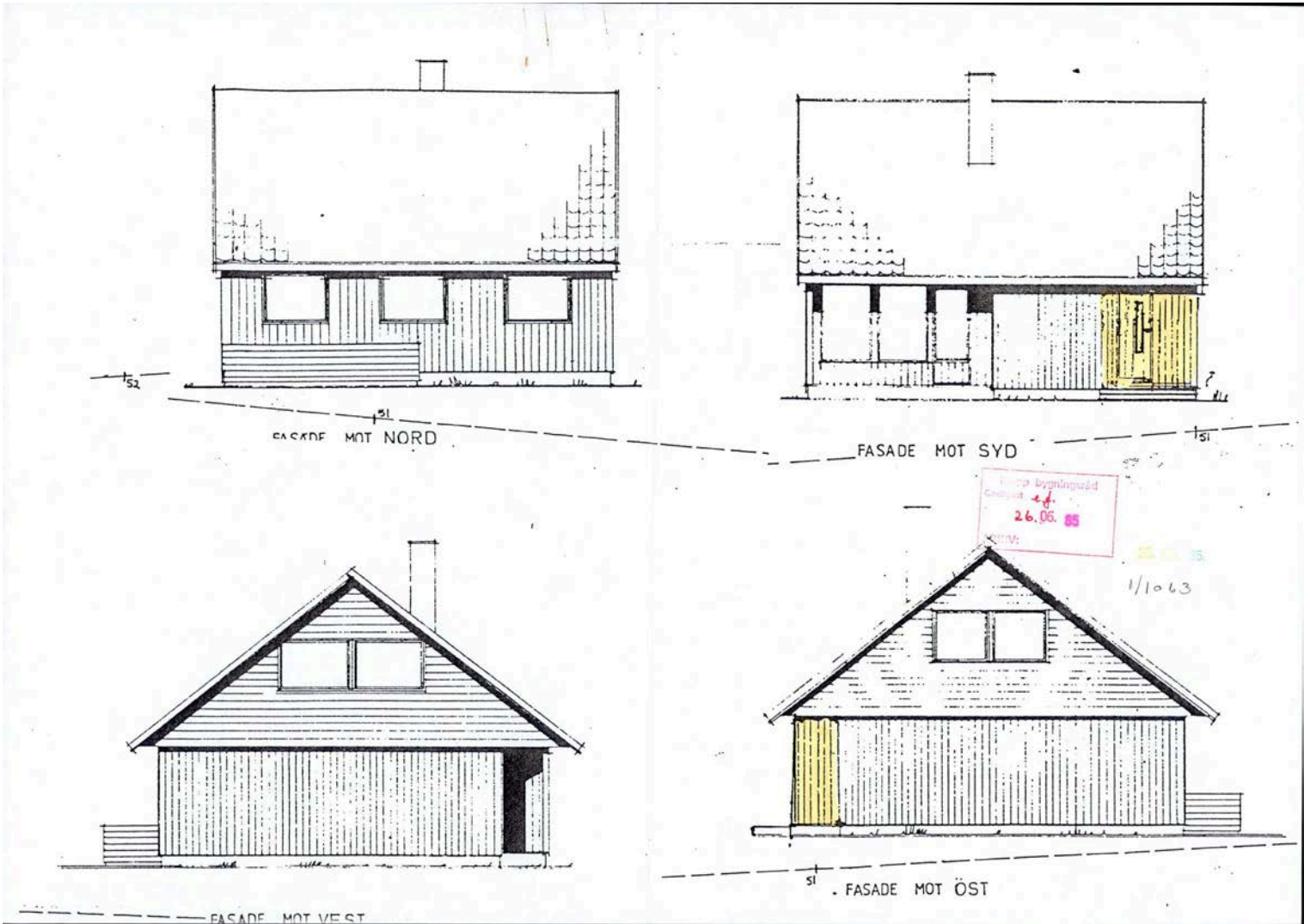
Sted og dato	Stempel
Kleppe, den 11. juli 1980	<i>Svein Ersland</i> Svein Ersland
	Underskrift

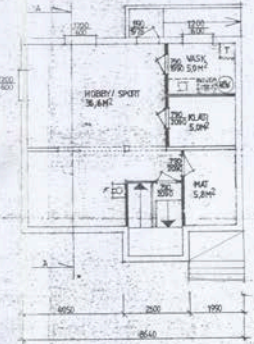
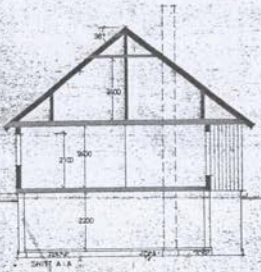
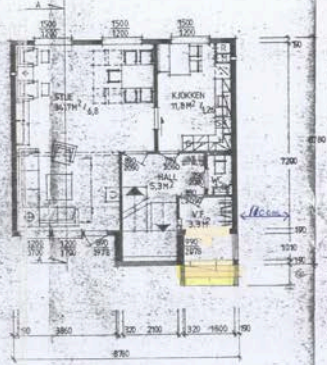
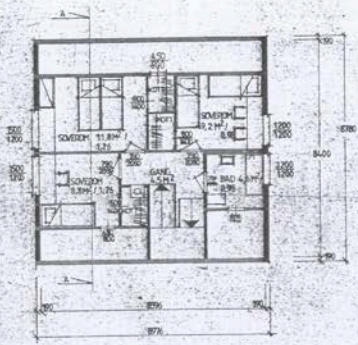
Bygningskontrollør

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggetøyvemyndighet
 Klepp Sparebank

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12.-79





KLEPP BYGNINGSRÅD
 KOMMUNTEKNIKK
 DATO: 14.05.2012

Klepp Bygningsråd
 Delutvalg
 6. SEP 1979
 ARKIV

11063

UTREGNING AV LEDEAREAL	
1. ETS	840 x 840 = 70,56
- INNET	418 x 120 = 5,02
- V.I.	212 x 135 = 2,86
	= 60,14
+ 2. ETG	880 x 465 = 40,92
TILGÅPENE	= 99,70

TOMT NR. 46

BLOKK EFA-4 S

PLAN / SNITT

DIVERSE		Y.B.
DIVERSE		11. 21. 6. 92
LEDELSE		11. 26. 92
BYGGERI		11. 26. 92

PROSJEKT: JOHANNES LOKØY

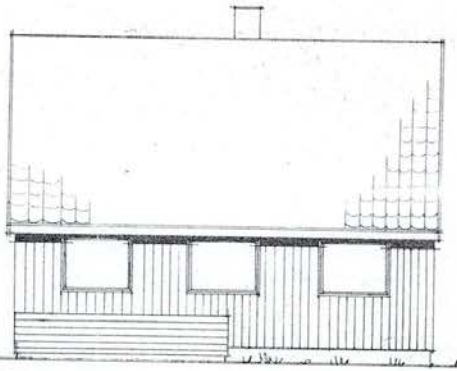
KLEPPE III, DELFELT III

Block Watne

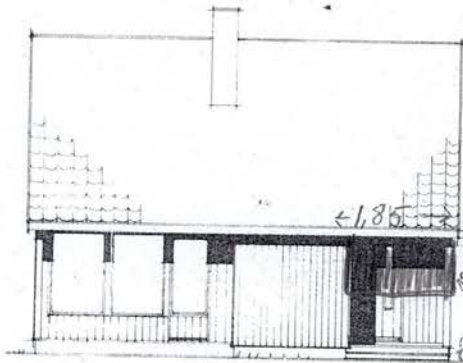
G. Block Watne AS
 Block Watne Bygg AS
 Block Watne AS

TEGN	D.E.	INNET	UTV.
1:100	1:100	1:100	1:100
30.1.79			210

Tegningen må overføres helt eller delvis kopieret eller benyttes ved utarbeidelse av et prosjekt som G. Block Watne AS ikke produserer.



FASADE MOT NORD



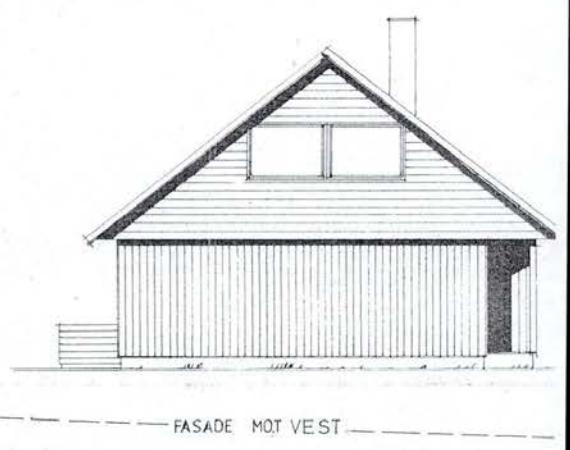
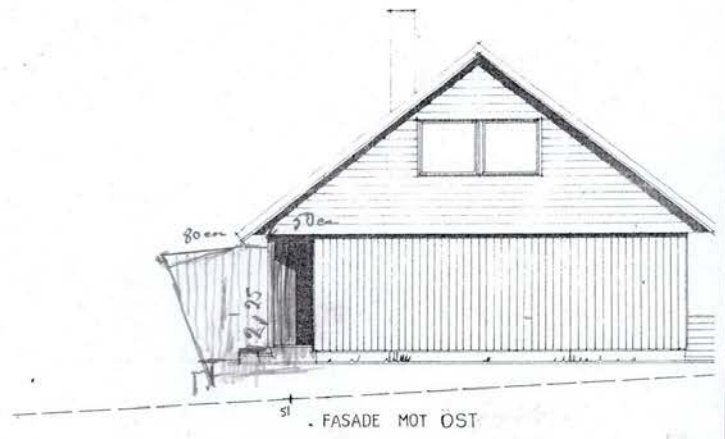
FASADE MOT SYD

*Avstand til trapp
fra nabogrense ca. 125 cm*

KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT MELDING
 DATO: 14.05.02

1/100
 25 APR 2002

TOMT NR 46	DIVERSE	M.V. 21.6.79
BLOCK EF4-4 S	JOHANNES LOKØY	
FASADER	KLEPPE III, DELFELT III	
Block Watne  <small>Block Watne as Block Watne Bdg as Block Watne Hrs as</small>	RE	
	1:100	A 20665
	30.1.79	218



——— NÅVARENDE TERRENG
 ——— END TERRENG

KL
 GODKJENT MELDING
 DATO: 14.05.02

11063
 25 APR. 2002
 25 APR 2002
 11063



Stefan Snær Hallgrimsson
Toreskogvegen 102

4352 KLEPPE

Saksnr
19/429-6

Løpenr
13189/20

Arkivkode
GNR 01/1063d

Avd/Sek/Saksh
LU/LU/REI11664

Dykkar ref

FERDIGATTEST - GARASJE - 1/1063 - STEFAN SNÆR HALLGRIMSSON OG JANNE MARIT ULLESTAD

Søknad om ferdigattest er mottatt 28.04.2020. Igangsettingstillatelse er gitt 27.02.2019 i delegert sak 81/19.

Gjelder:	Hele tiltaket
Byggested:	Toreskogvegen 102, 4352 KLEPPE
Tiltakshaver:	Janne Marit Ullestad
Ansvarlig søker:	Stefan Snær Hallgrimsson

Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Vedtak:

Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av pbl § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Skilt med adressenummer skal være satt opp på en godt synlig plass fra adkomstvei før bygning tas i bruk.

I medhold av pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32 kan vedtaket påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Bestemmelsene om klage vedlegges.

Klepp kommune, 29.04.2020

Runar Eide
saksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.



Eiendomskart for eiendom 1120 - 1/1063//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	349,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6519617,25	Øst	305656,69

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6519628,95	305662,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,00	
2	6519608,61	305667,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,00	
3	6519606,62	305659,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01	
4	6519605,38	305654,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
5	6519608,27	305650,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,66	
6	6519624,73	305645,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,99	



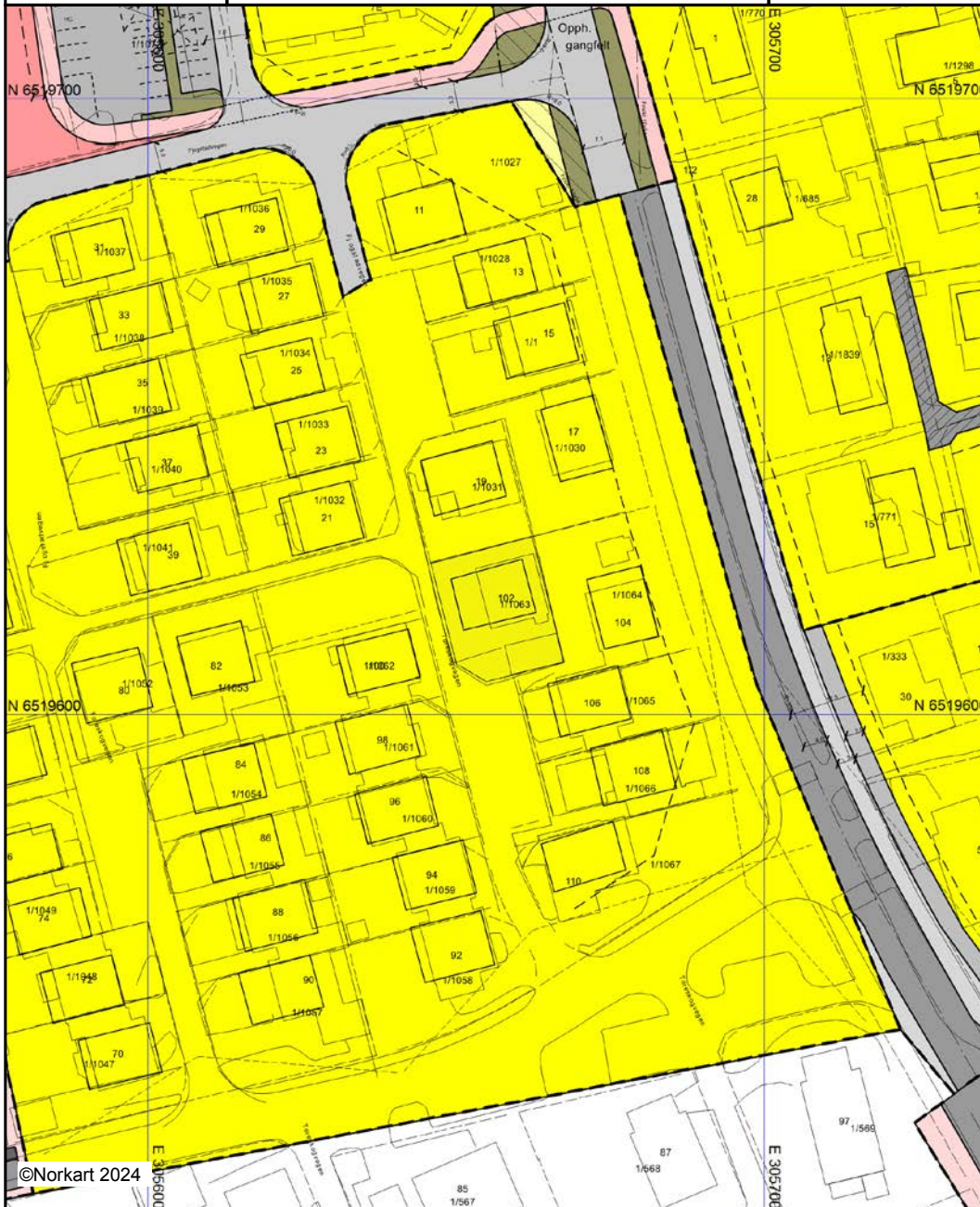
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1063
Adresse: Toreskogvegen 102
Utskriftsdato: 15.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

VEG



-  Avgrensning gangfelt
-  Annet vegareal
-  Vegdekkekart

Bygninger





-  Grunnmur
-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)
 Område for bustader med tilhørende anlegg

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Anna trafikkområde (på land)

Adresser


- Abc Adressepunkt tekst

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)



-  Felles avkjørsel

Stedsnavn og andre tekster





- Abc Navn på samferdsel

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)
 Unyansert formål (kun for eldre planar)

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)

-  Bustader - frittliggende småhus
-  Barnehage


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar







Reguleringsplan-Ormsynsone (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtегrense
-  Byggјегrense
-  Planlagt busetnad
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



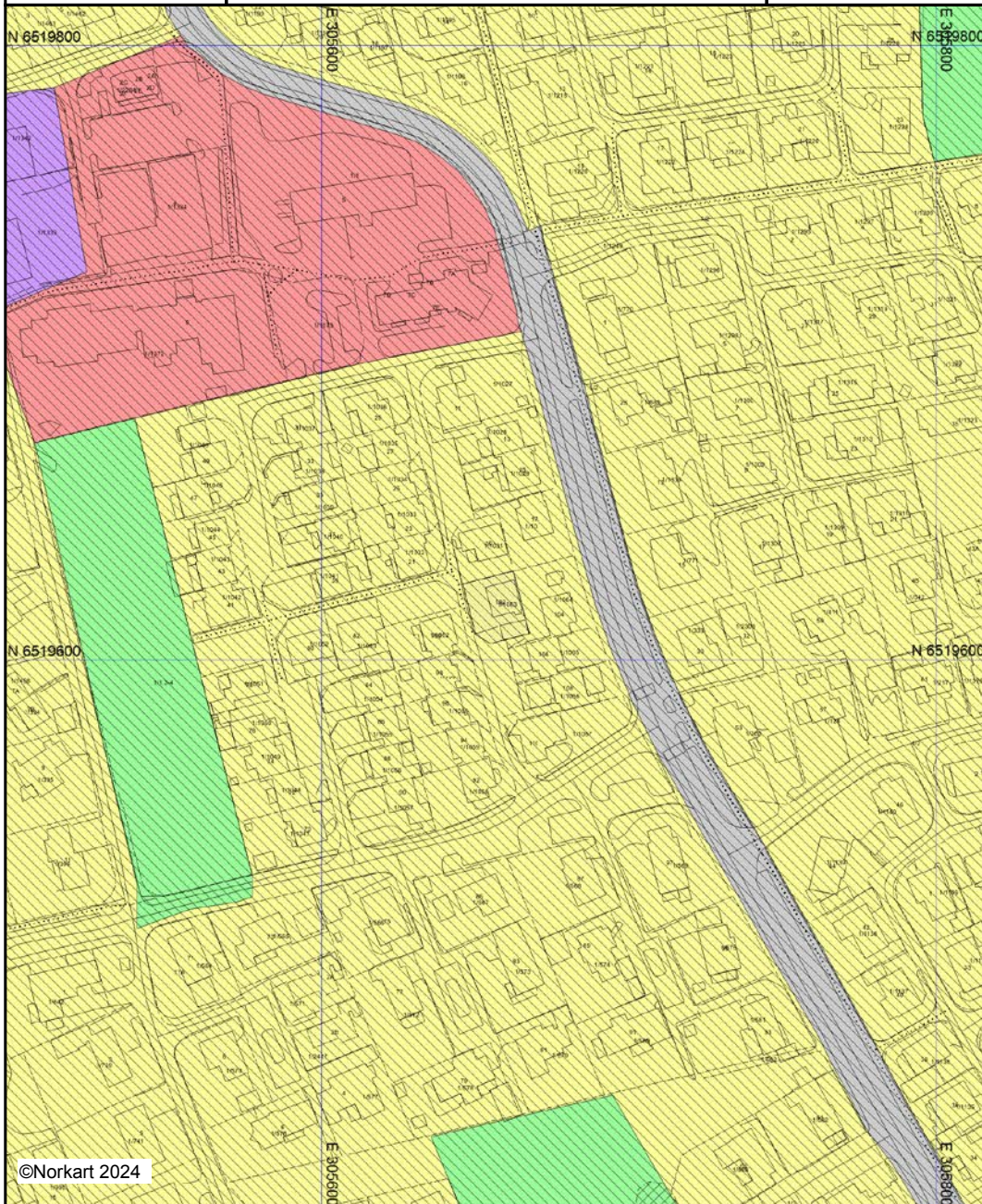
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1063
Adresse: Toreskogvegen 102
Utskriftsdato: 15.11.2024
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

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Båndlegging etter andre lover - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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


VEG

-  Avgrensning gangfelt
-  Annet vegareal
-  Vegdekkekart



Bygninger

-  Fasadeliv
-  Grunnmur
-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Nabolagsprofil

Toreskogvegen 102 - Nabolaget Kleppe sentrum - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjogstadvegen Linje 58, 59	5 min 0.4 km
Klepp stasjon Linje L5	5 min 2.9 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 25.5 km

Skoler

Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	12 min 0.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge McDonald's Klepp	17 min
---------------------------	--------

«Fint og trygt nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

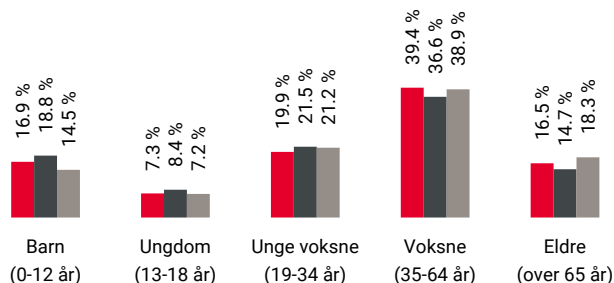
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppe sentrum	1 096	463
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	2 min 0.2 km
Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	6 min 0.4 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Klepp	7 min
Kiwi Klepp PostNord	14 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



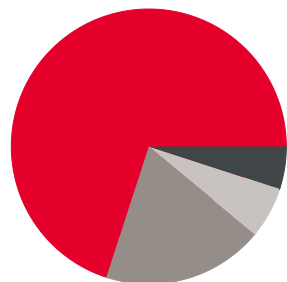
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

	Toreskogen Ballspill	5 min	0.4 km
	Klepp fotball Ballspill, fotball, friidrett	7 min	0.5 km
	MOVA Klepp	21 min	
	Jæren SportMed	8 min	

Boligmasse

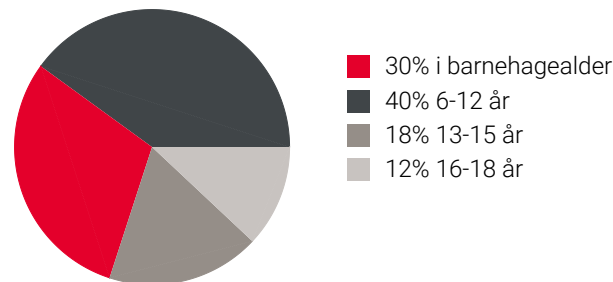


- 70% enebolig
- 5% rekkehus
- 19% blokk
- 6% annet

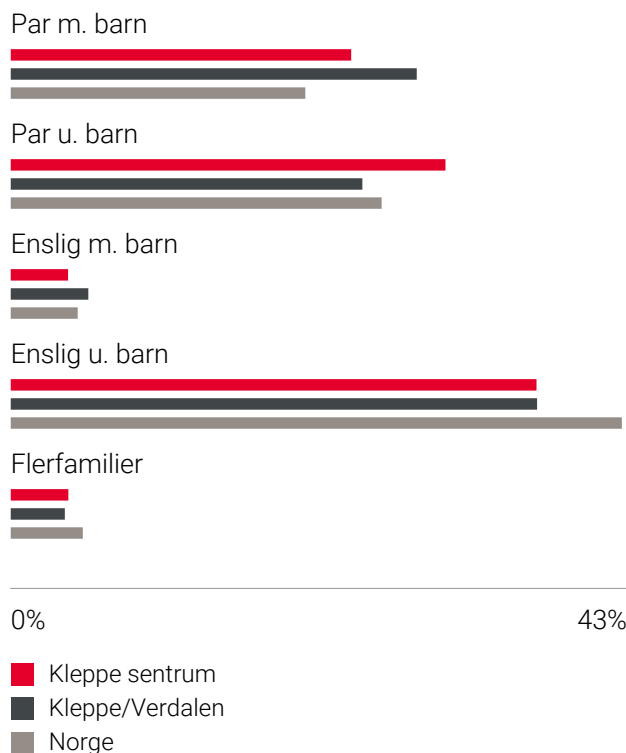
Varer/Tjenester

	Jærhagen	20 min
	Klepp apotek	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

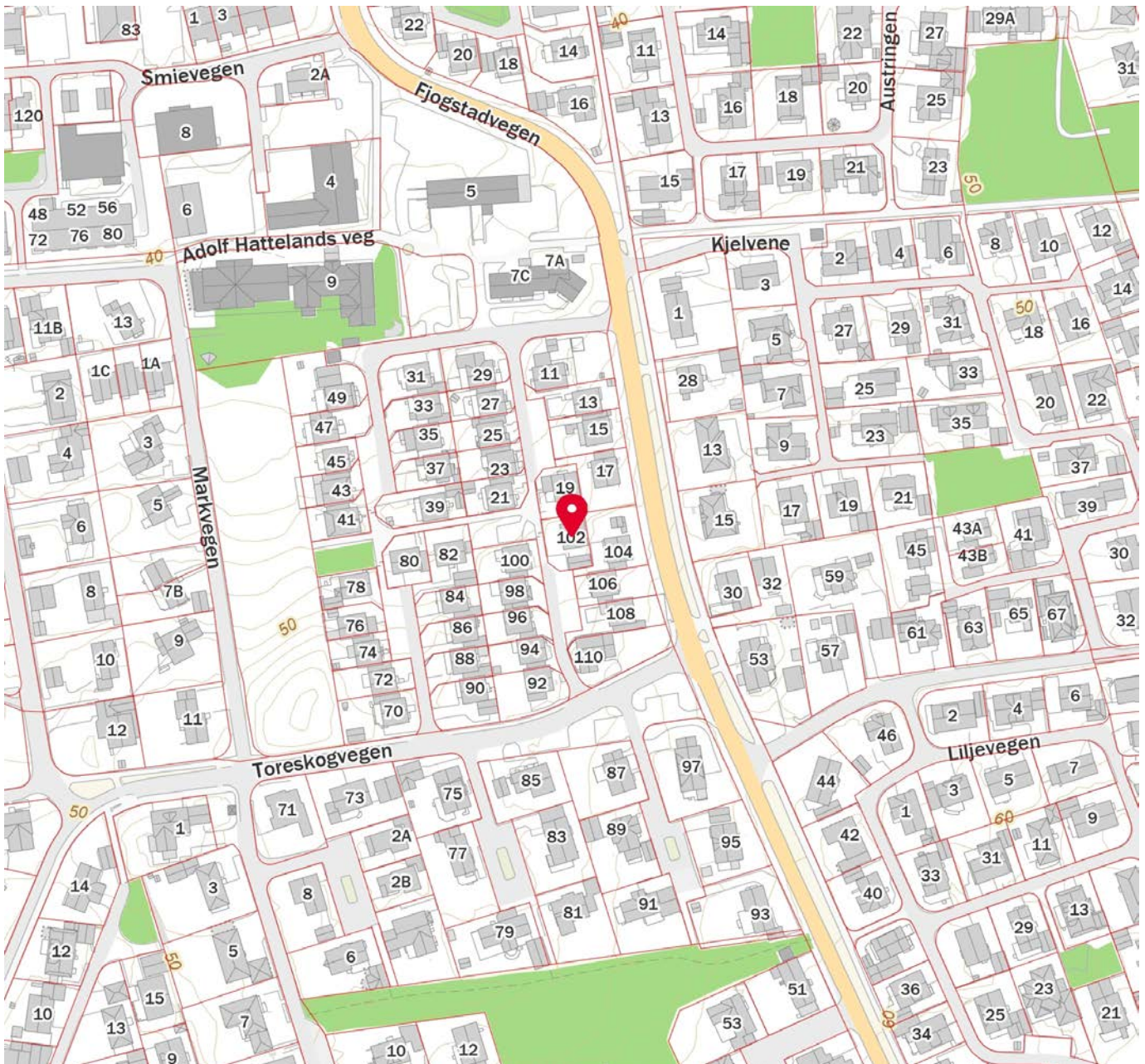
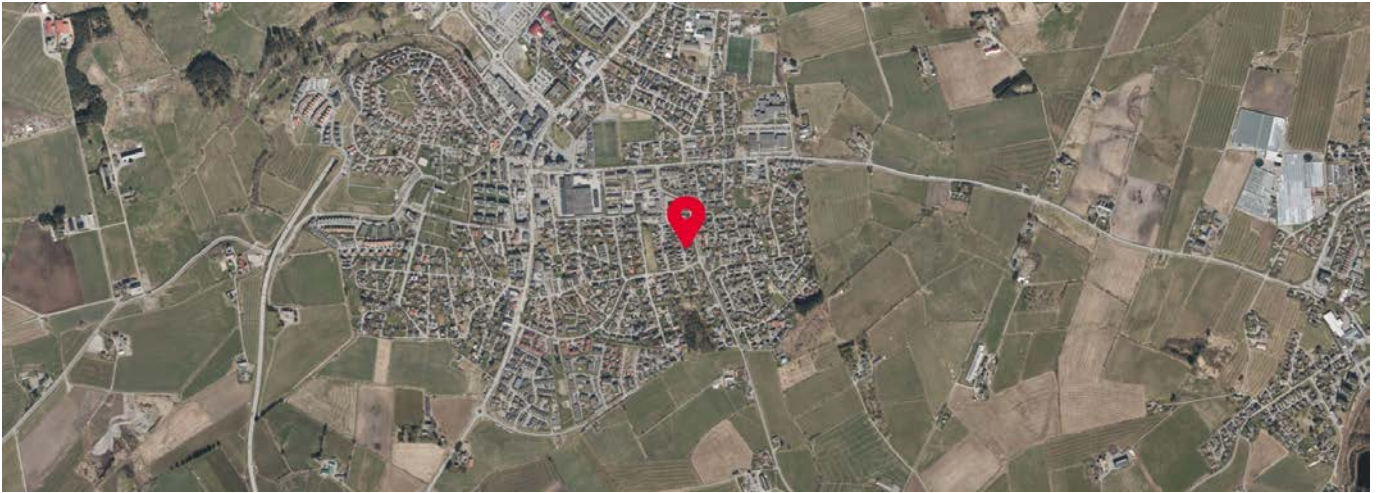


Familiesammensetning

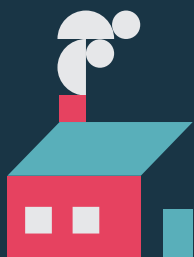


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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



Du blir større i en mindre bank
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



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


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.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Toreskogvegen 102
4350 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