

aktiv.



Sporafjellvegen 8, 4351 KLEPPE

**VERDALEN - Stor enebolig i  
veletablert gate!**



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 4 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 116 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 716 240,-  
**Selger:** Johannes Åge Handegard

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total** 234/265 kvm  
**Tomtstr.:** 505.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 45, bnr. 405  
**Oppdragsnr.:** 1403240360

# Et barnevennlig og rolig tun i et veletablert område.

Vi har gleden av å presentere en stor enebolig i den etablerte delen av Sporafjell. Her får du kort vei til barnehage, skoler og idrettsanlegg på Bore.

Tomten er flott opparbeidet med plen, blomstrende busker, bærbusker og asfalt i gårdsrom. Stor, solrik terrasse.

Boligen har et svært godt innhold:

Underetasje: Vindfang, gang, soverom, bad, kjellerstue, teknisk rom/bi-inngang, bod, matbod

1. etasje: Stue/spisestue/gang, kjøkken, gang, bad, soverom og vaskerom/bi-inngang

Loft: Gang, 2 soverom, stue/kontor og wc

Garasje med el-bil lader

Velkommen til visning! Husk påmelding



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	49
Nabolagsprofil .....	96
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 234 m<sup>2</sup>

BRA - e: 31 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 265 m<sup>2</sup>

TBA: 77 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

BRA-e: 22 m<sup>2</sup>

BRA-e: 9 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 99 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

#### Kjeller

30 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

42 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

5 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

505.2 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Flott opparbeidet med plen, blomstrende busker, bærbusker og asfalt i gårdsrom.

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et barnevennlig, rolig tun i et veletablert område. Lun og solrik hage som er flott opparbeidet.

Sikker og kort vei til Bore skule og ungdomsskule, samt Voll il sine fotballbaner og Borehallen. Gangavstand til Sporafjellet barnehage.

Her har folk bodd en mannsalder, ungene funnet sine barndomsvenner og alle kjenner naboen.

Jærhagen kan tilby shopping- og kafémuligheter. Flotte naturopplevelser finner man på Borestranden, Frøylandsvatnet, Kleppevarden og Kleppeloen, som har treningsapparater og griller. For den aktive, kan du trene på Arena treningscenter, Sport 4 Your eller benytte deg av fritidstilbudene til Klepp IL.

Dagligvarehandelen Rema1000, Kiwi, Ditt apotek og Europris ligger alle også i nærområdet i Klepp sentrum. Kollektivtransport er raskt tilgjengelig med gode bussforbindelser mot både nord, sør og til togstasjonen på Klepp st.

Nå kommer det enda flere spisesteder, så du slipper å reise langt. Klepp kan tilby 2 kinarestauranter, Pizzabakeren, McDonalds, BurgerKing, Slakter Håland/Edeståvå, Klepp Bistro, Thai mat, Jonas B og Bankers Pizza.

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**

Boligsalgsrapport

**Byggemåte**

Enebolig som er opplyst oppført med grunnmur av betongstein.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Forblendet med teglstein i entre.  
Tre bjelkelag og betongdekke mellom etasjer.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i aluminium.  
Vinduer og dører med isolerglass.  
Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis oppgradert innvendig og utvendig.  
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, stedvis vedlikehold og normal brukslitasje.

### **Innhold**

Underetasje: Vindfang, gang, soverom, bad, kjellerstue, teknisk rom/bi-inngang, bod, matbod

1. etasje: Stue/spisestue/gang, kjøkken, gang, bad, soverom og vaskerom/bi-inngang

Loft: Gang, 2 soverom, stue/kontor og wc

### **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.

5 forhold som har fått TG3:

#### **Støttemur Oppsummering**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i mur mot nabo nord. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Salutslag på mur ved gårdsrom, skyldes trolig manglende fuktsikring. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Bom i flis i trapp tilknyttet mur ved hage sør. Rekkverk mangler på murer. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

#### **Anbefalte tiltak**

Rekkverk anbefales etasblert.

#### **Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering**

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Det registreres større retningsavvik/nedbøy i enkelte rom befaringsdagen.

#### **Merknader overflater generelt**

-Stedvis noe brukslitasje og spenninger i toppdekker, påregnelig normalt iht. alder. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

#### **Anbefalte tiltak**

Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Våtrom: Underetasje - Bad/wc Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvskinne for dusjnise danner en sperre mot sluk, og det er ikke montert terskel m/ oppbrett av membran.

-Vegg membran montert i 1994 har passert forventet levetid.

-Wc festet m/skruer, punktert membran.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette terskel med oppbrett av membran.

Tilstand satt iht. alder, ingen umiddelbar behov for utbedring foruten utbedring oppbrett i døråpning

Øvrig: 1. etasje - Bad Oppsummering

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

Merknader:

-Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant.

- Vindu står i våtsone, registrert vannmerker/slitasje i overflater, ingen utslag på fukt.

-Stedvis avskalling/korrodering i sideplate tilknyttet badekar.

-Noe ujevn plateskjøt i dusjsonen, ingen utslag på fukt.

-Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

-Stedvis riss i sveiset skjøt på gulv.

-Avløps badekar ikke koblet til på befaringsdagen, dusj ikke funksjonstestet.

-Svelling i hylle/bunnplate under servant, ingen utslag på fukt.

-Noe "treg" oppsamling av vann i sisternen, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring av pakning/flottør.

-Lav oppbrett av belegg omliggende avløpsrør toalett.

-Wc festet m/skruer, punktert membran.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak

Tette omliggende avløpsrør under vask. Iht. alder og påpekte merknader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Øvrig: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering

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

basert på alder og forventet levetid.

Merknader:

-Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

-Hulltaking er foretatt mot våtsone og det er ikke påvist fukt.

-Mindre brukslitasje registrert i overflater, god stand iht. alder.

Tiltak:

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

22 forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmurplast er ikke besiktet. Det registreres stedvis mindre salt/kalkutslag på grunnmurens innside, samt på nedre del av bærevegg mellom soverom/kjellerstue. I følge eier trolig skyldes dette trolig noe mangel fuktsikring mellom såle/vegg.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Underetasjen/kjeller som er innredet med utforede vegger er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens og ventilering anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

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

Grunnmur og fundament Oppsummering

Det registreres stedvis riss/sprekk i grunnmur/puss, hovedsakelig omliggende utsparing vindu/dør/ventil Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Anbefaler likevel gjenpussing for å hindre fuktinntrekk/frostspreg. Registrert riss/avskalling i mur overliggende dør til garasje, dette kan skyldes mangelfull tetting/membran fra overliggende balkong.

Anbefaler nærmere kontroll.

-Kjørespor i belegningsstein, påregnelig normalt, ingen behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Nærmere kontroll av



overgang grunnmur/balkongdekke.

#### Rom under terreng Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking(kjellerstue), måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Rommene er ventilert med ventiler i vindu, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Registrert kondensering i vinduer er tegn på dette fungerer optimalt. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

#### Anbefalte tiltak

Fjerne diffusjonsplast ved oppgradering. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging. Opprette mekanisk ventilering. Kontroll/utbedring av fuktsikring, samt opprette fall fra grunnmur

#### Balkong, terrasse, platting Oppsummering

Stedvis noe tørke sprekker og nedbrytning i terrassebord, rekkverk, søyler. etc. Noe ujevnheter, normalt med mindre ujevnheter. Krysslåte bjelker er opplyst montert på betongfundament. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Høyden på rekkverk, og avstand på spiler tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Ingen tiltak påkrevd. Trapp til balkong er ikke sikret iht. dagens krav til sikkerhet. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Dragerender kan med fordel kles med bord eller beslag for ift. vedlikeholdsbehov. Noe korrodering i synlig armering underliggende balkong mot sør. Anbefales behandlet Begynnende avskalling underliggende balkong ved entre øst. Stedvis noe ujevn montering av fliser på balkong. Registrert sprekke i 2 fliser ved sluk på befaringsdagen, ingen registrert "bom".

Avskalling i puss i overgang vegg/dekke.

Det er ikke montert membran på balkong, det regnet på befaringsdagen, det synes å være ok avrenning fra husvegg.

Mindre riss i fliser ved entre, trolig oppstått ved oppføring, ingen behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes. Rekkverk anbefales montert iht. gjeldende krav. Balkong anbefales tekket m/oppbrett mot husvegg.

#### Vinduer og dører Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, stedvis noe nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

#### Merknader:

-Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

-Kondensering/nedbrytning (værslette) i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Enkelte vindu tar i karm/beslag og har behov for mindre justering.

-Enkelte dører henger, behov for mindre justering.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales. Utskiftninger må påregnes på utsatte vinduer/dører på sikt.

Yttervegger Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, god stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Musetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet.

-Kledning er stedvis spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Ingen

registrert konsekvens, påregnelig med hyppigere vedlikehold.

-Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Hovedsakelig i panelte takutstikk.

-Korrodering/renninger på gavl ventiler.

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

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Montere musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Renner og nedløp Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium, ette nedløp skiftet til plast. Stedvis noe avskalling renner, noe korrodering i rennekroker, påregnelig normalt iht. alder.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på befaringsdagen. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking Oppsummering

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et

vedlikeholdstiltak.

#### Utstyr på tak Oppsummering

Det mangler snøfangere på taket, ikke ett krav på oppføringstidspunktet.

#### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

#### Ildsted/Skorstein Oppsummering

Riss i fuge i overgang peis/vegg, trolig som følge av utløst spenninger ved oppføring. Ingen behov for tiltak. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Pipe over tak mangler tilsynelatende behandling, registrert mose i fuger. Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montering av pipe beslag. Tegn til tidligere utbedret skader i bly i overgang pipe/taktekking.

#### Anbefalte tiltak

Montere brannstein i feieluke. Nærmere kontroll/behandling pipe og bly over tak

#### Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate. (Hodne Kjøkken, montert i 1993) Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker og avskalling/svelling, hovedsakelig sokler og foringer. Påregnelig med mindre justering av enkelte skapdører.

#### Generell info:

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

#### Toalettrom Oppsummering

Ingen spesielle merknader registrert. Tilstand satt iht. alder. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Innredning skiftet i 2022.

Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

#### Trapp Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. Stedvis spenninger/knirk i trinn. Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Manglende håndløper på vegg. Rekkverk trapp loft 89,5 cm

#### Anbefalte tiltak

Håndløper anbefales etablert.

#### Avløpsrør Oppsummering

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

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

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger Oppsummering

Vannrør fra byggeåret.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke.

Merknader:

-Stedvis oppgradert, samsvarserklæringer fremlagt.

-Jordfeilbryter er ikke merket.

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

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Varmesentral Oppsummering

Varmepumpe luft til luft montert i stue 1. etasje, (produksjonsår 2010), ingen avvik registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

#### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll/service av anlegget.

#### Ventilasjon Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom og wc, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu. Kondensering/nedbrytning/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i hele boligen. Tilluftspalte ved på manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

#### Våtrom: Underetasje - Bad/wc Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende avløpsrør under vask. Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fra 1994, stedvis noe brukslitasje, god stand iht. alder.

#### Oppsummering av fukt

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å registrerte fukt. Registrert bruk av diffusjonsplast bak veggplater i dusj kan føre til kondensering.

#### Anbefalte tiltak fukt

Fjerne diffusjonsplast ved fremtidig oppgradering.

#### Øvrig: Radonmåling Oppsummering

Radonmåling utført i 2017, målinger på ett soverom i underetasjen var over tiltaksgrense. Nærmere beskrevet i egenerklæring.

#### Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser, bedre ventilering av boligen

#### **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 Telenor.

#### **Parkering**

Garasje og i gårdsrom.

#### **Diverse**

Boligen kommer ikke til å bli ytterligere utvasket til overtakelse. 2 utelamper i hagen medfølger ikke i handelen.

## Energi

#### **Oppvarming**

Varmepumpe og vedovn i stue, varmekabler i gulv på begge bad, vindfang, hall og kjellerstue, ellers elektrisk.

#### **Energikarakter**

E

#### **Energifarge**

Gul

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 600 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 12 800

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Vil variere etter forbruk. Beløpet er fordelt på to terminer. Det er installert vannmåler.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 193 319

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 534 613

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, 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 45, bruksnummer 405 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:

14.05.1980 - Dokumentnr: 3643 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr: 1120 Gnr: 45 Bnr: 397

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for hele bygget datert 30.10.1981.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal

avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstue er angitt som Disponibelt på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Selger har sendt søknad om bruksendring til kommunen den 31.10.24. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Tilhører Verdalen, endring nr. 1, datert 18.03.71 og kommuneplan for perioden 2022-2033.

### **Adgang til utleie**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er



rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 600 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

116 240 (Omkostninger totalt)

131 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 716 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 731 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 734 140 (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 116 240

### **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 dekningsalg 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 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og 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

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

08.11.2024

# Velkommen til Sporafjellvegen 8

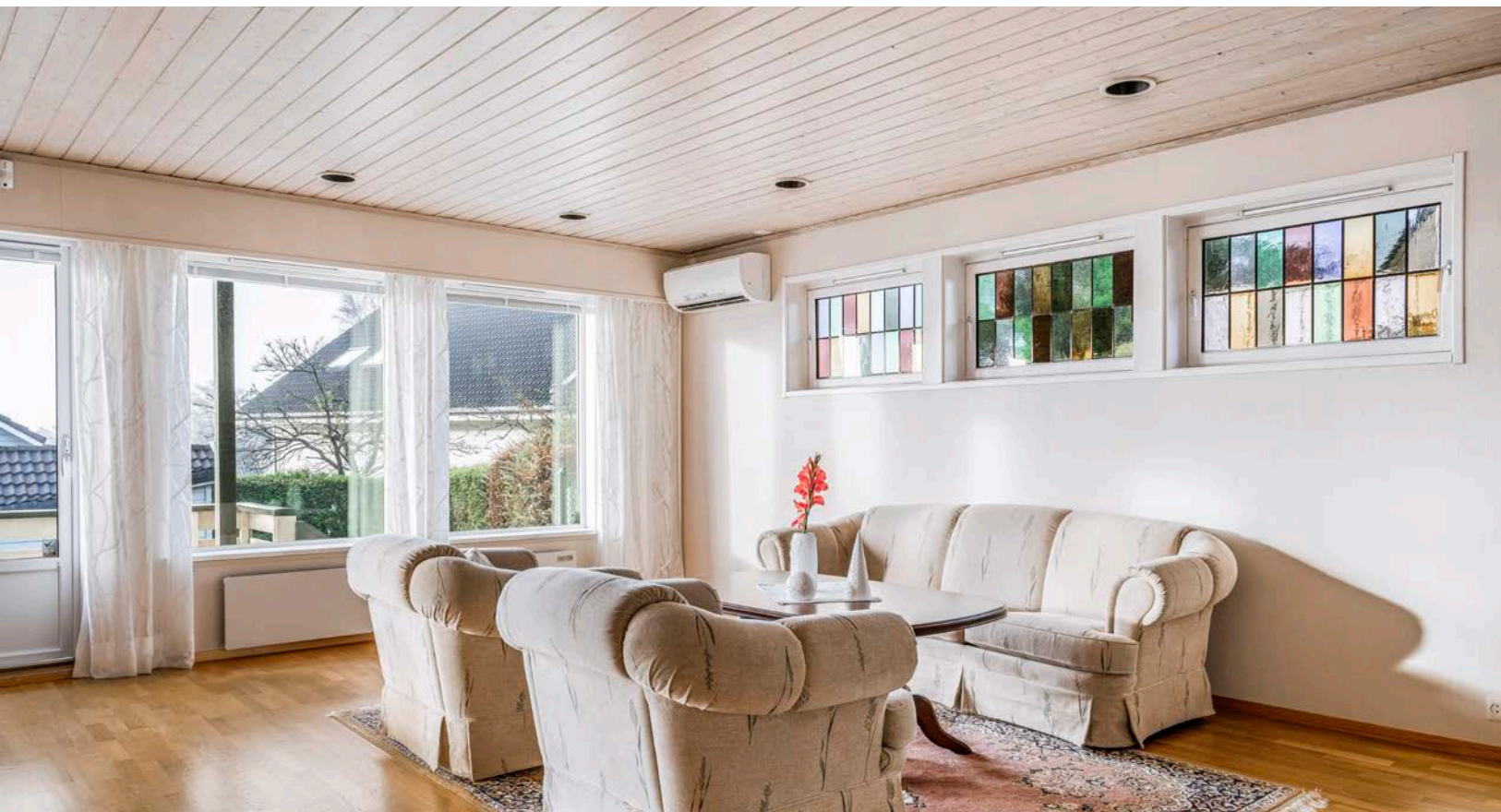
Stor enebolig med lun og solrik hage.







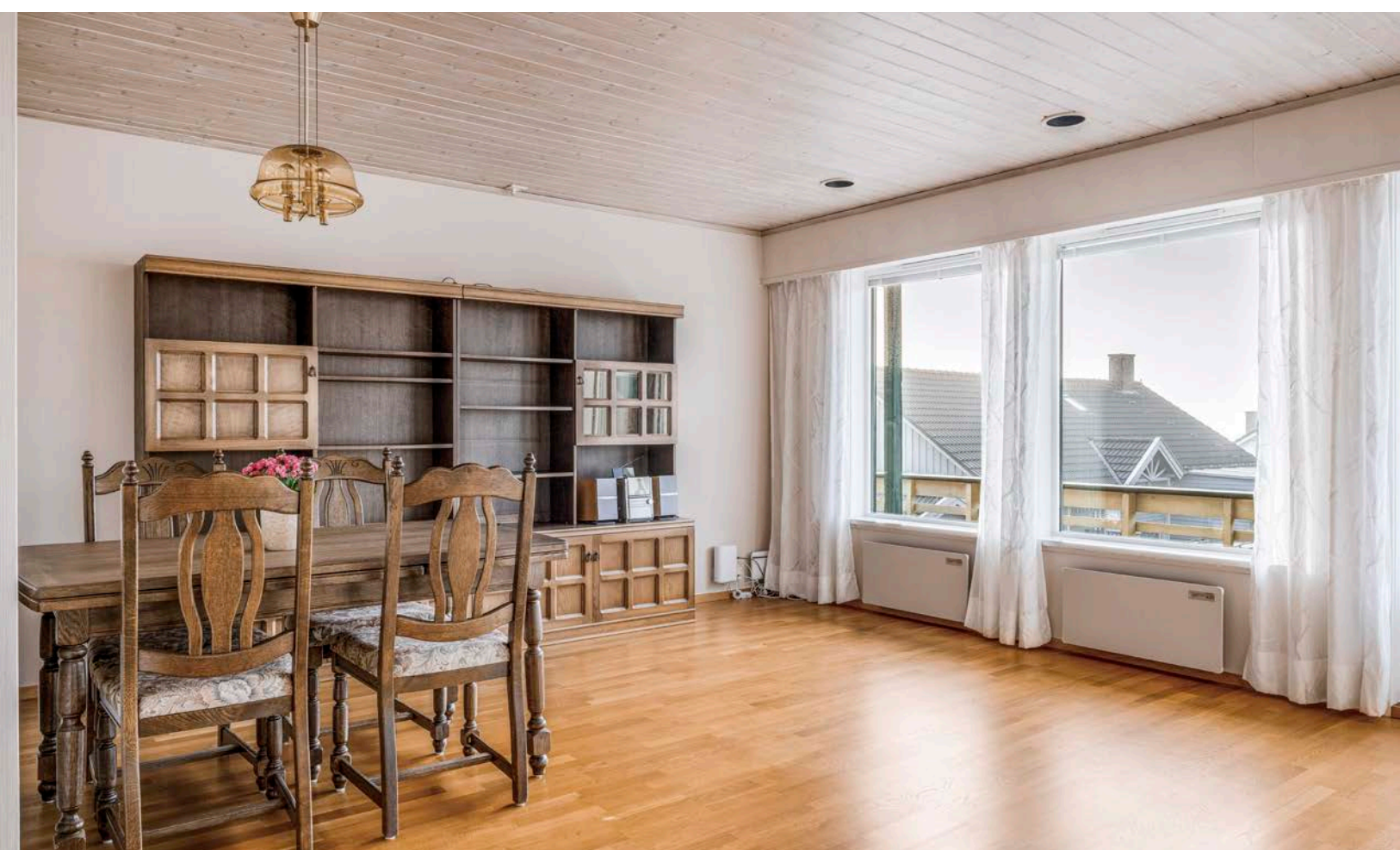
Lyst og luftig!



Stue/spisestue/gang,









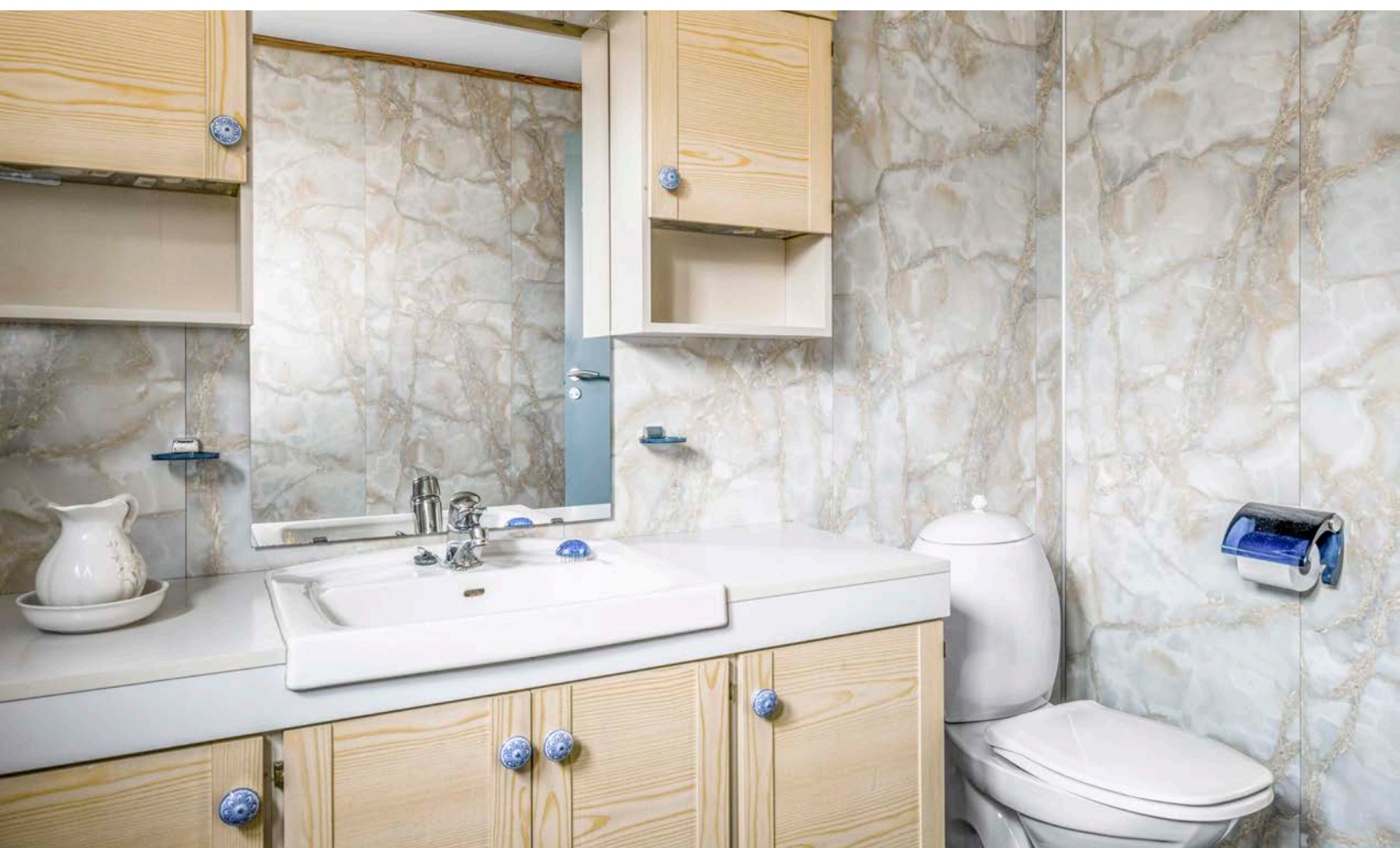


Kjøkken



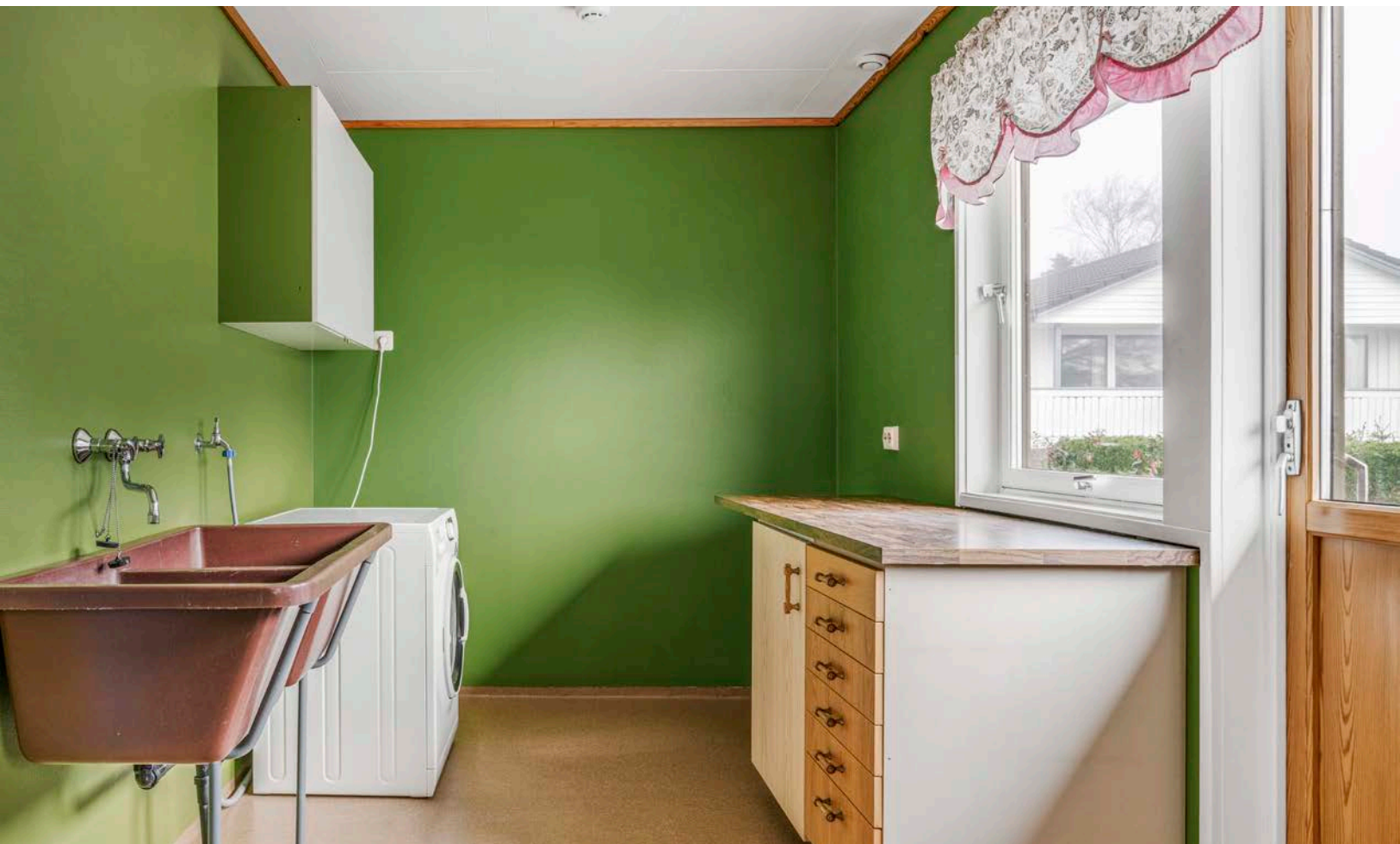
God plass til kjøkkenbord.





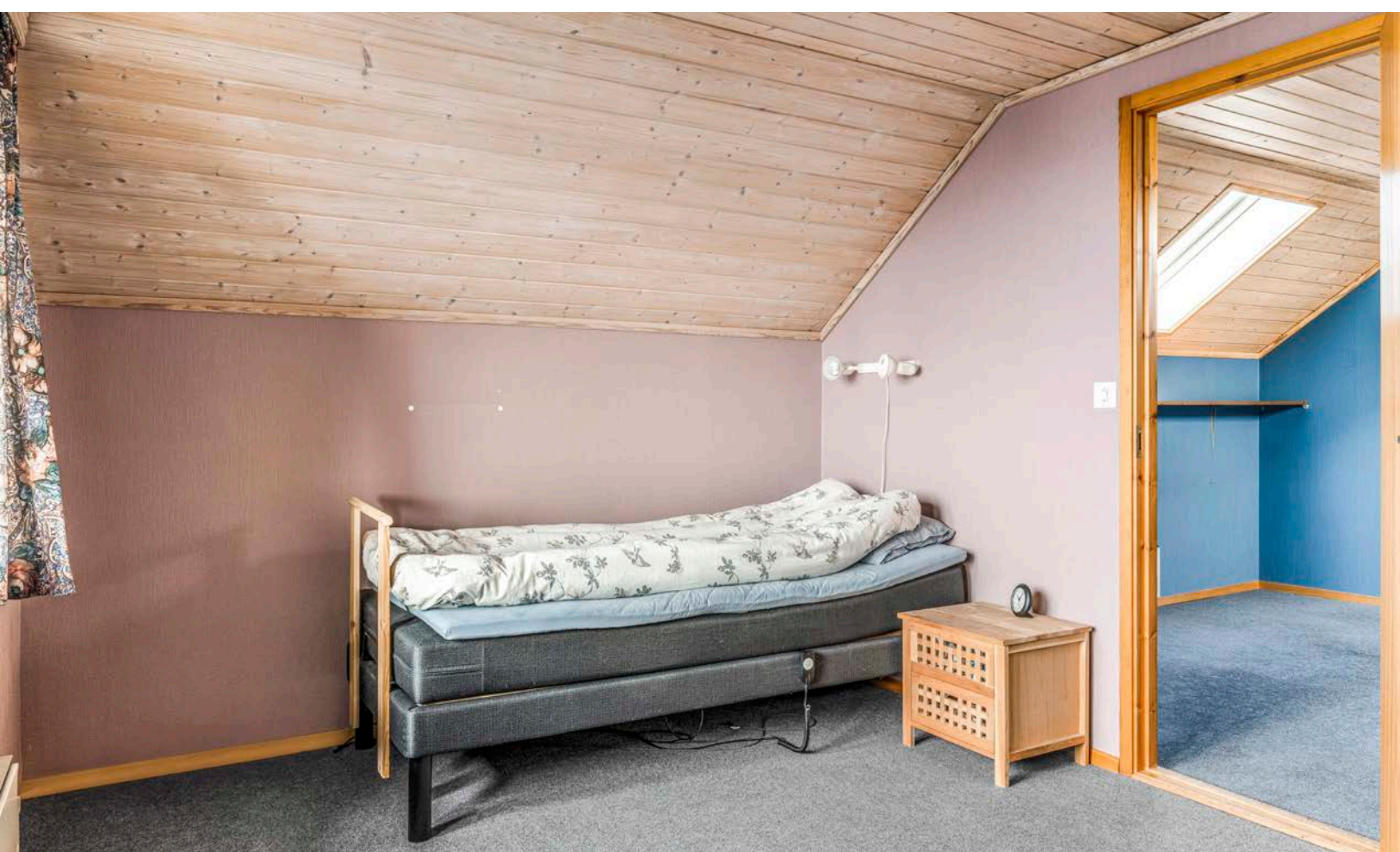
Loft: Gang, 2 soverom, stue/  
kontor og wc.

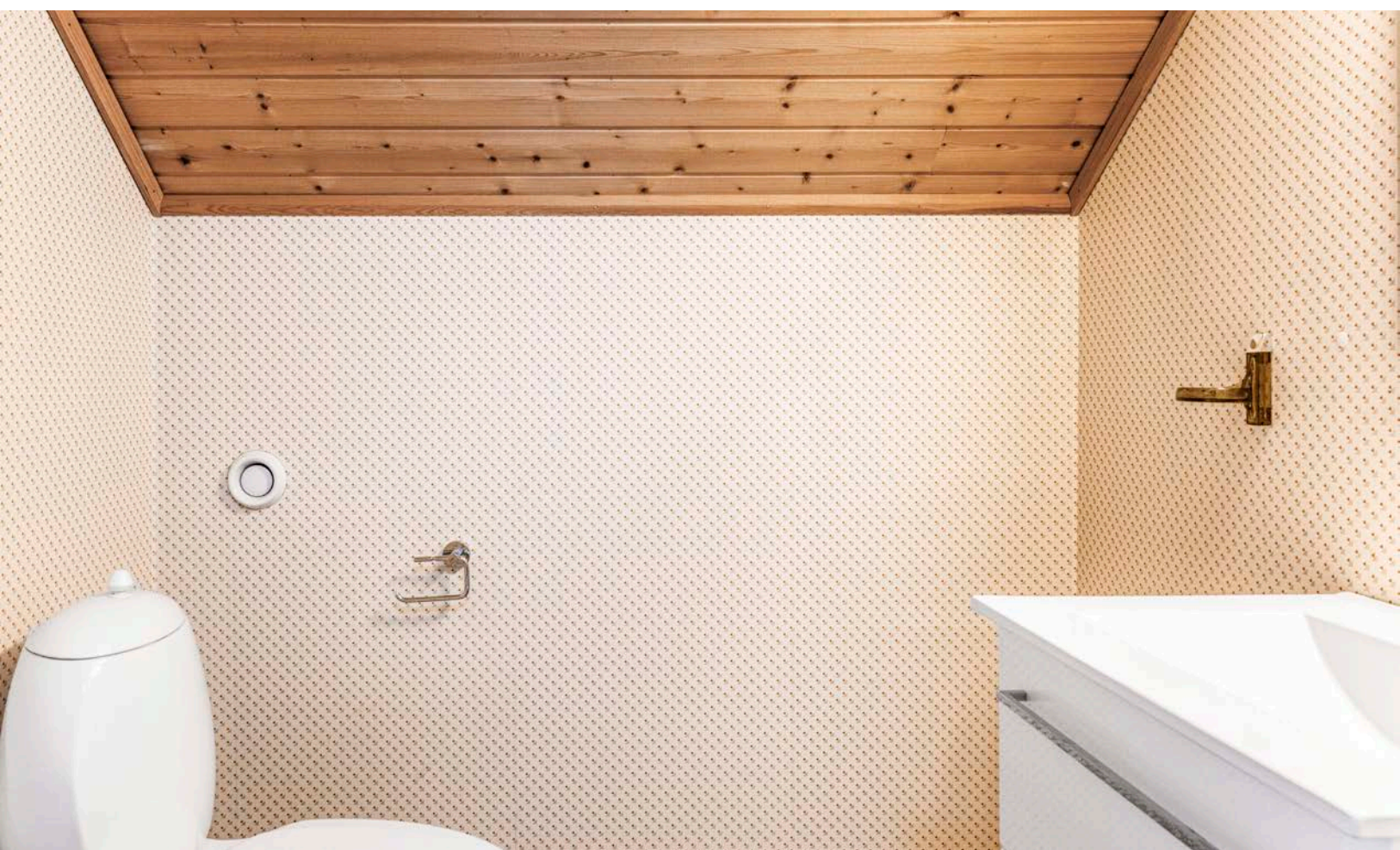
Teknisk rom/bi-inngang i  
hovedetasjen.



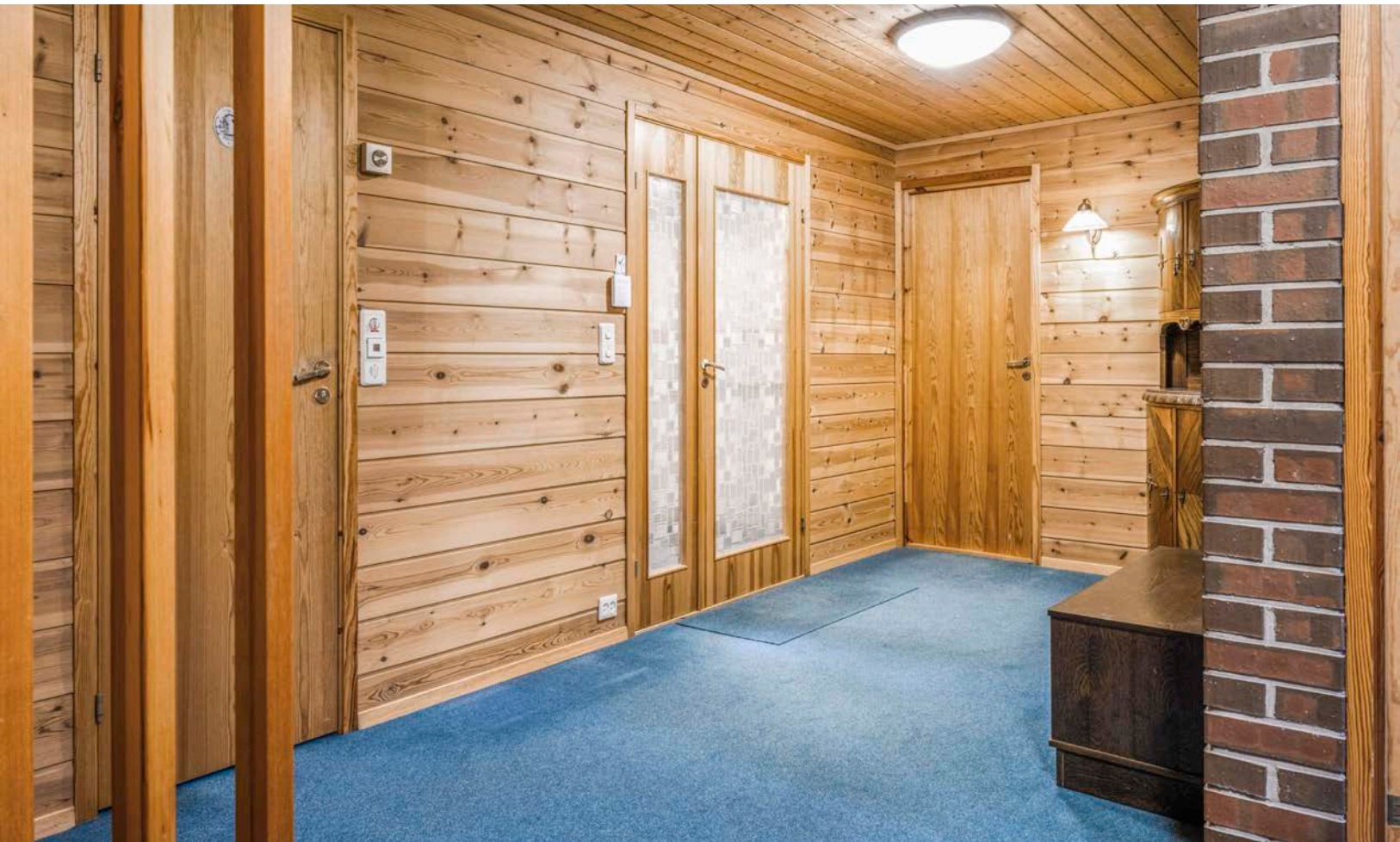
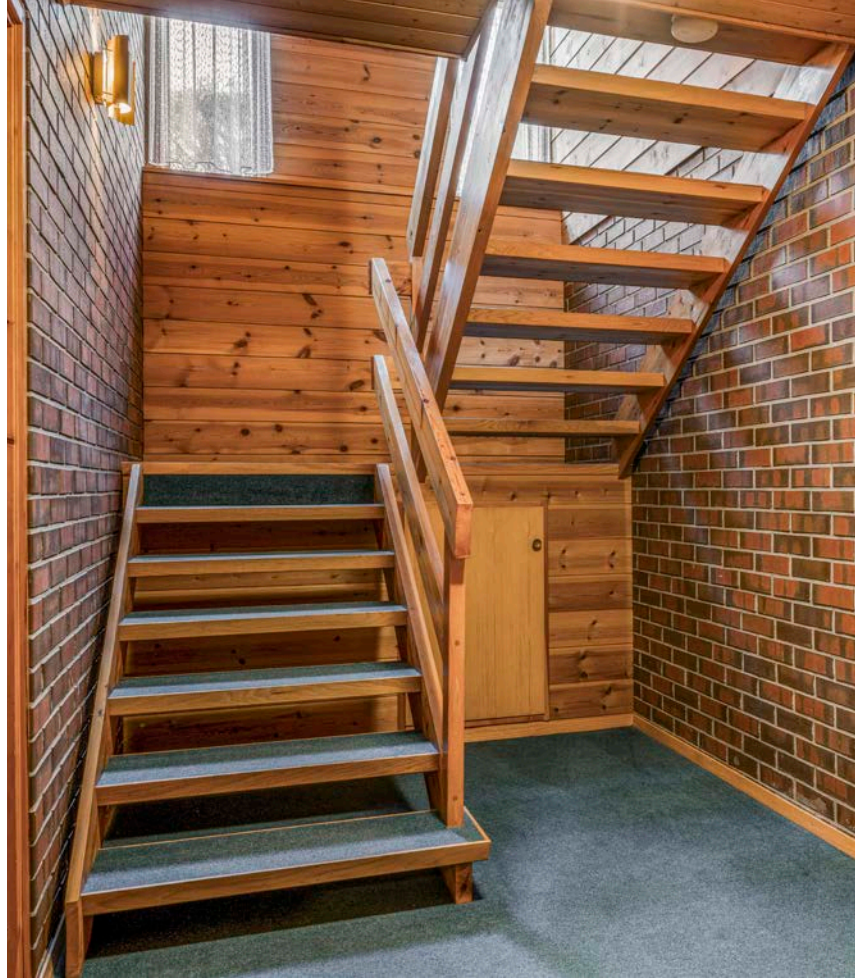


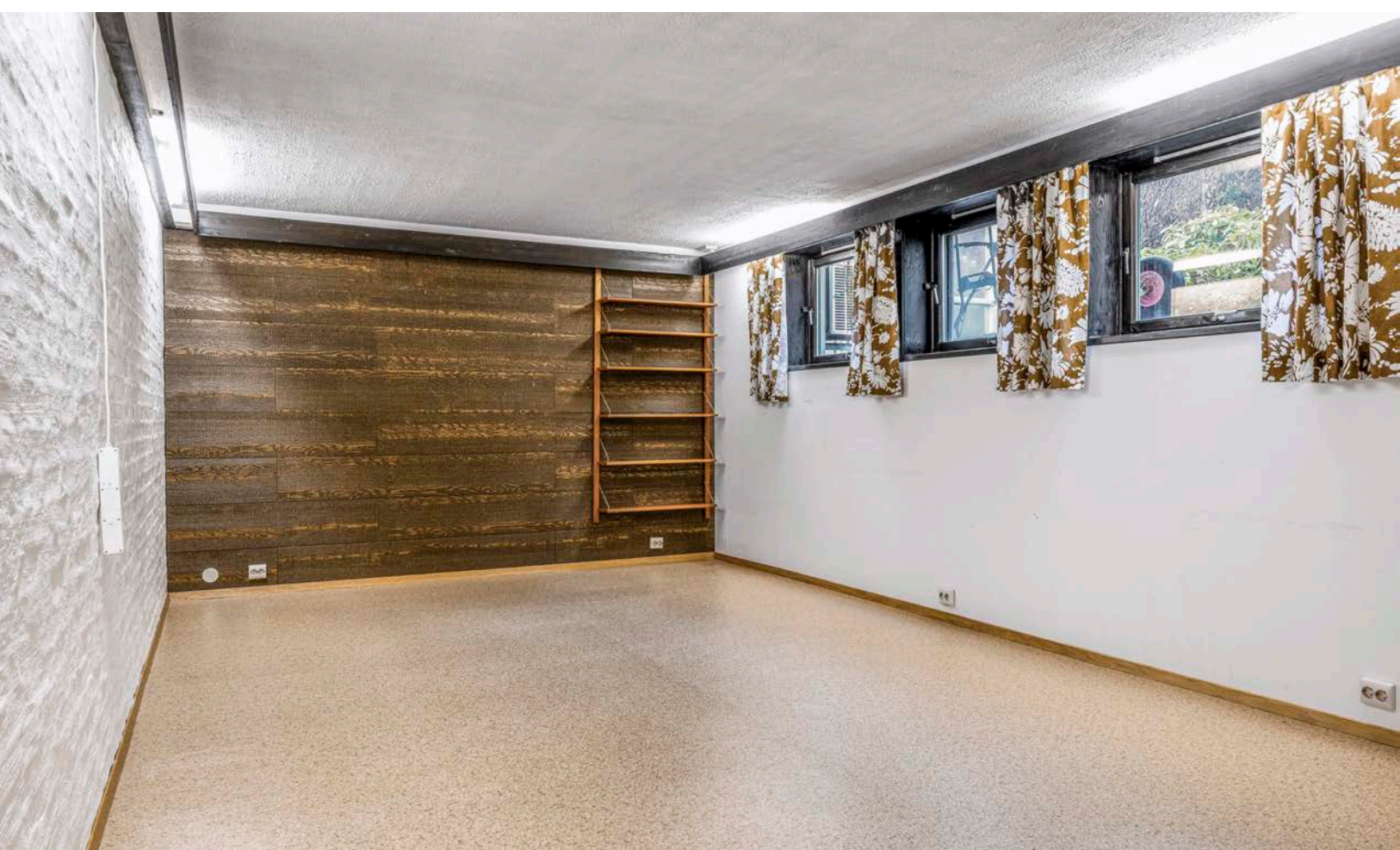




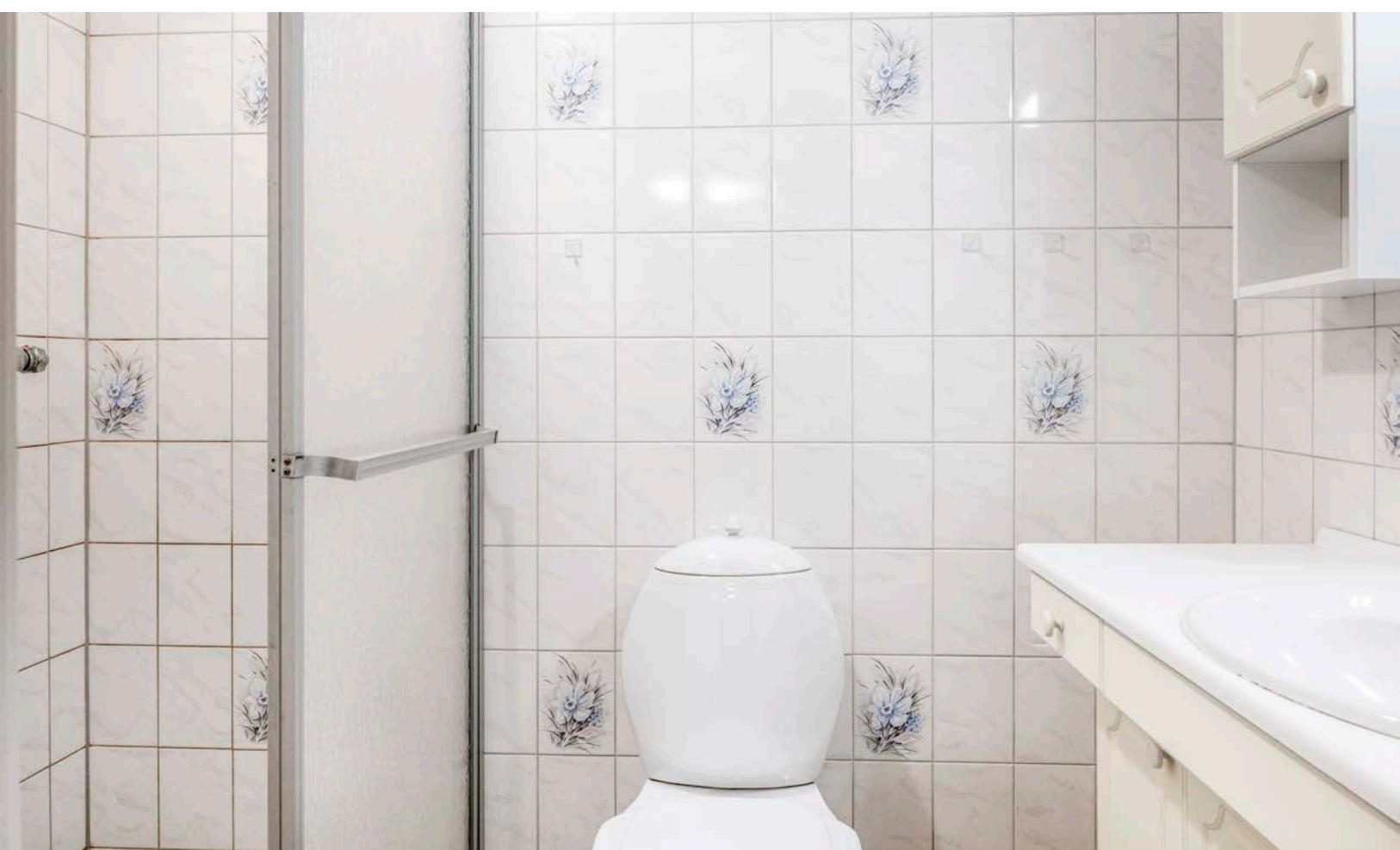


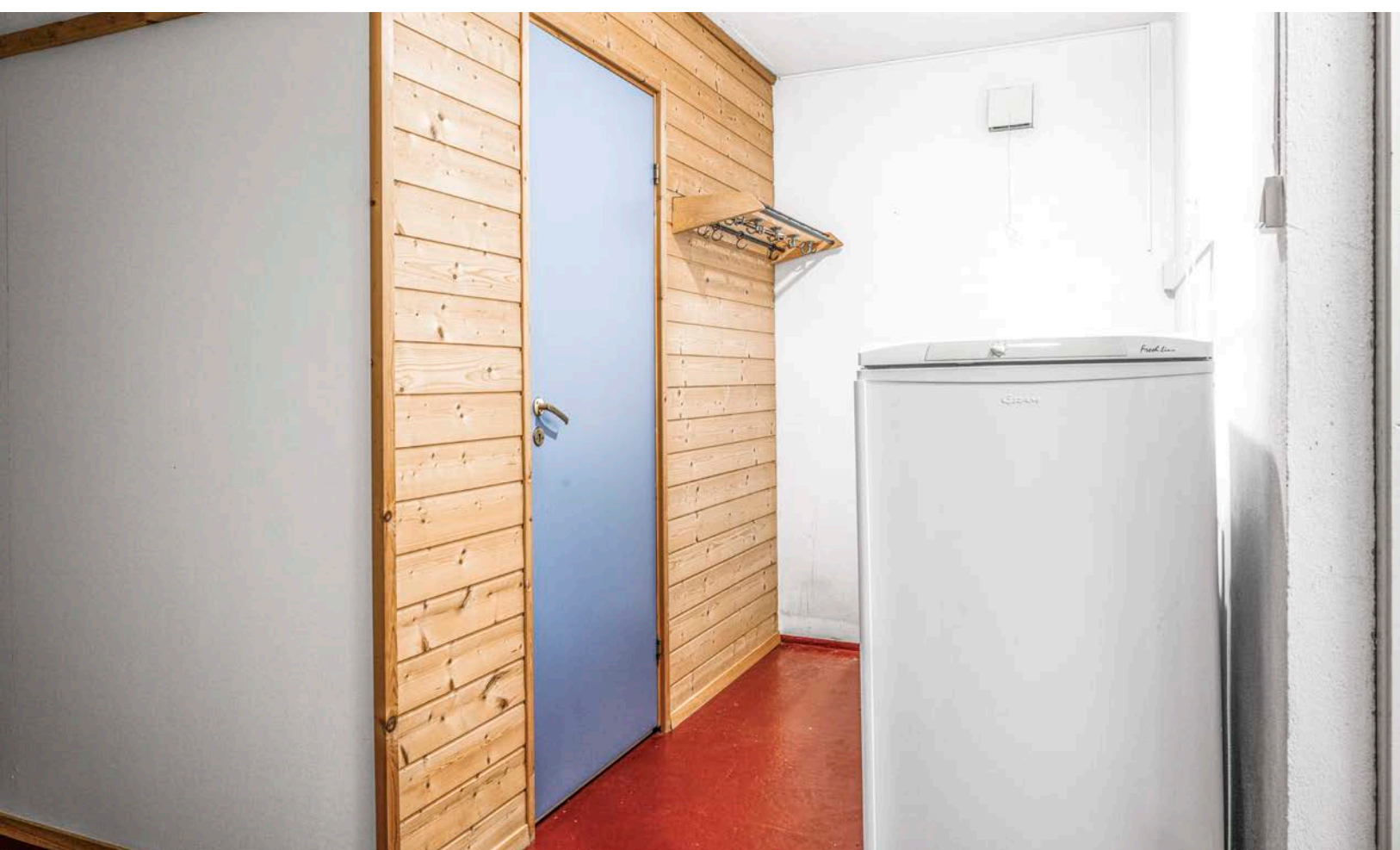
Underetasje: Vindfang, gang,  
soverom, bad, kjellerstue,  
teknisk rom/bi-inngang, bod,  
matbod

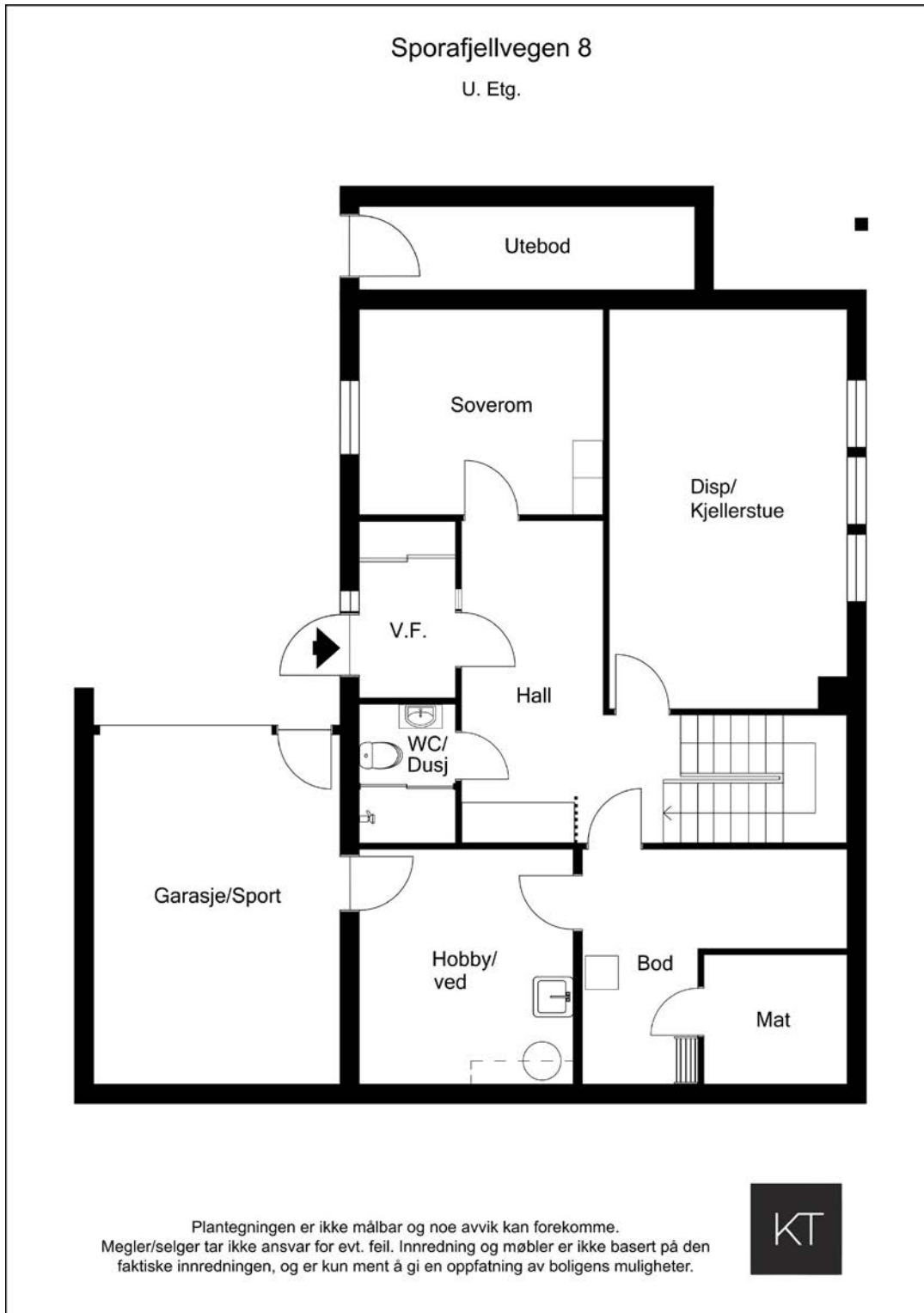










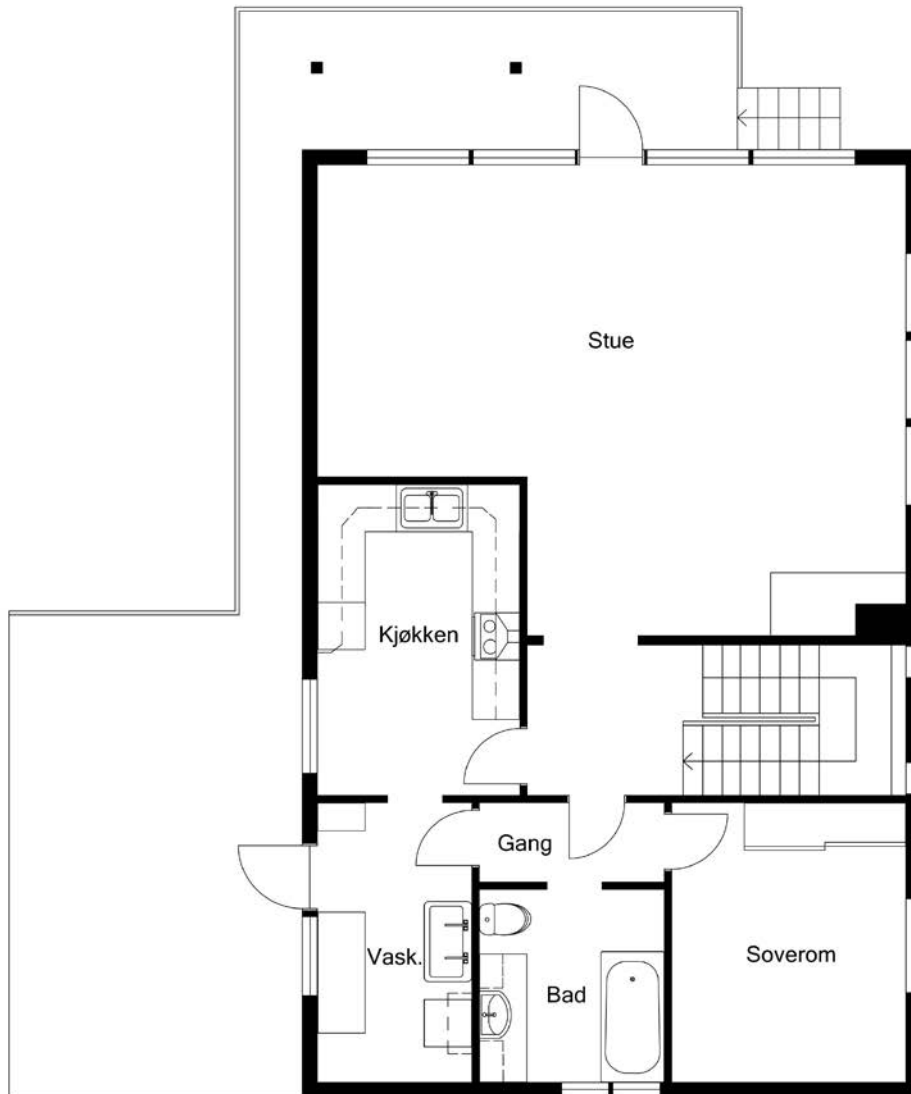


Plantegning U. etasje



## Sporafjellvegen 8

1. Etg.



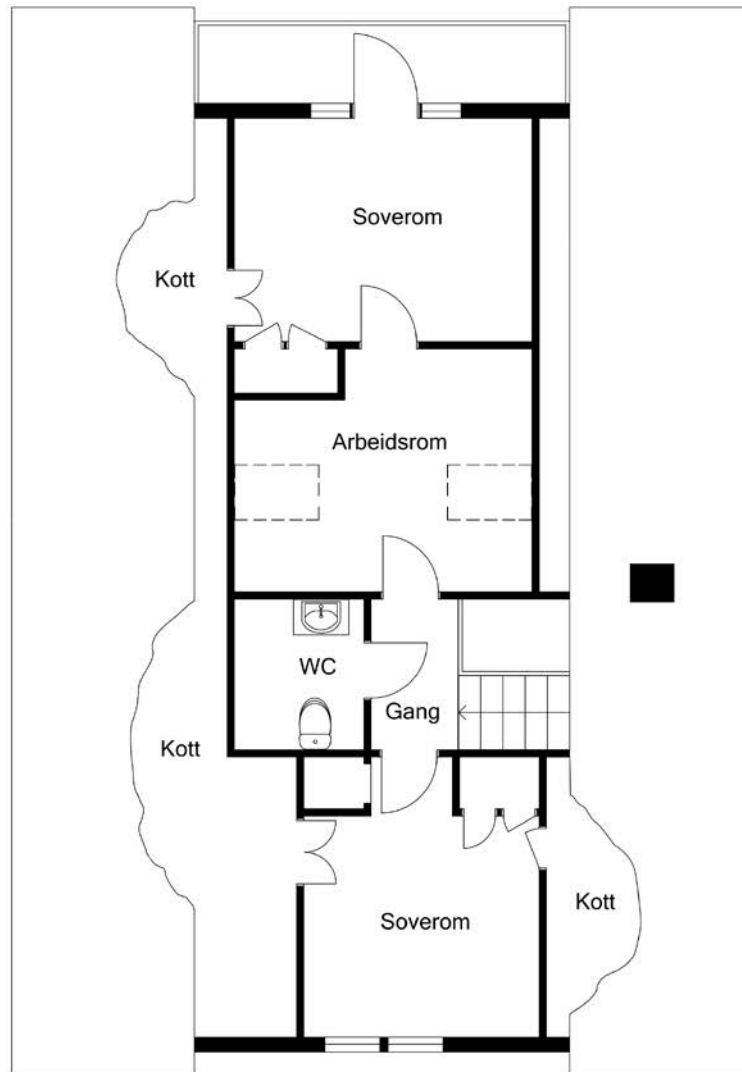
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegning 1. etasje

## Sporafjellvegen 8

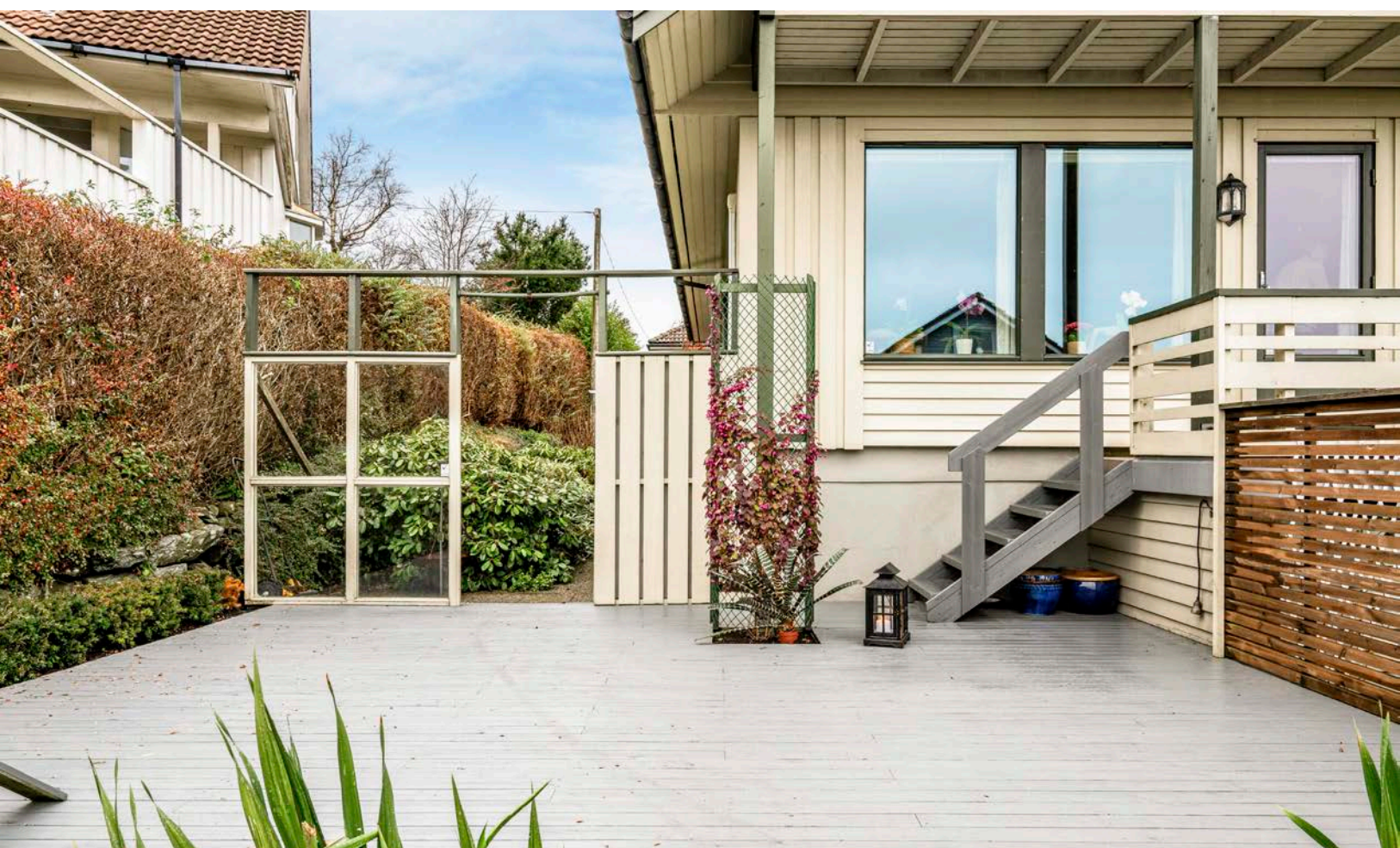
2. Etg.

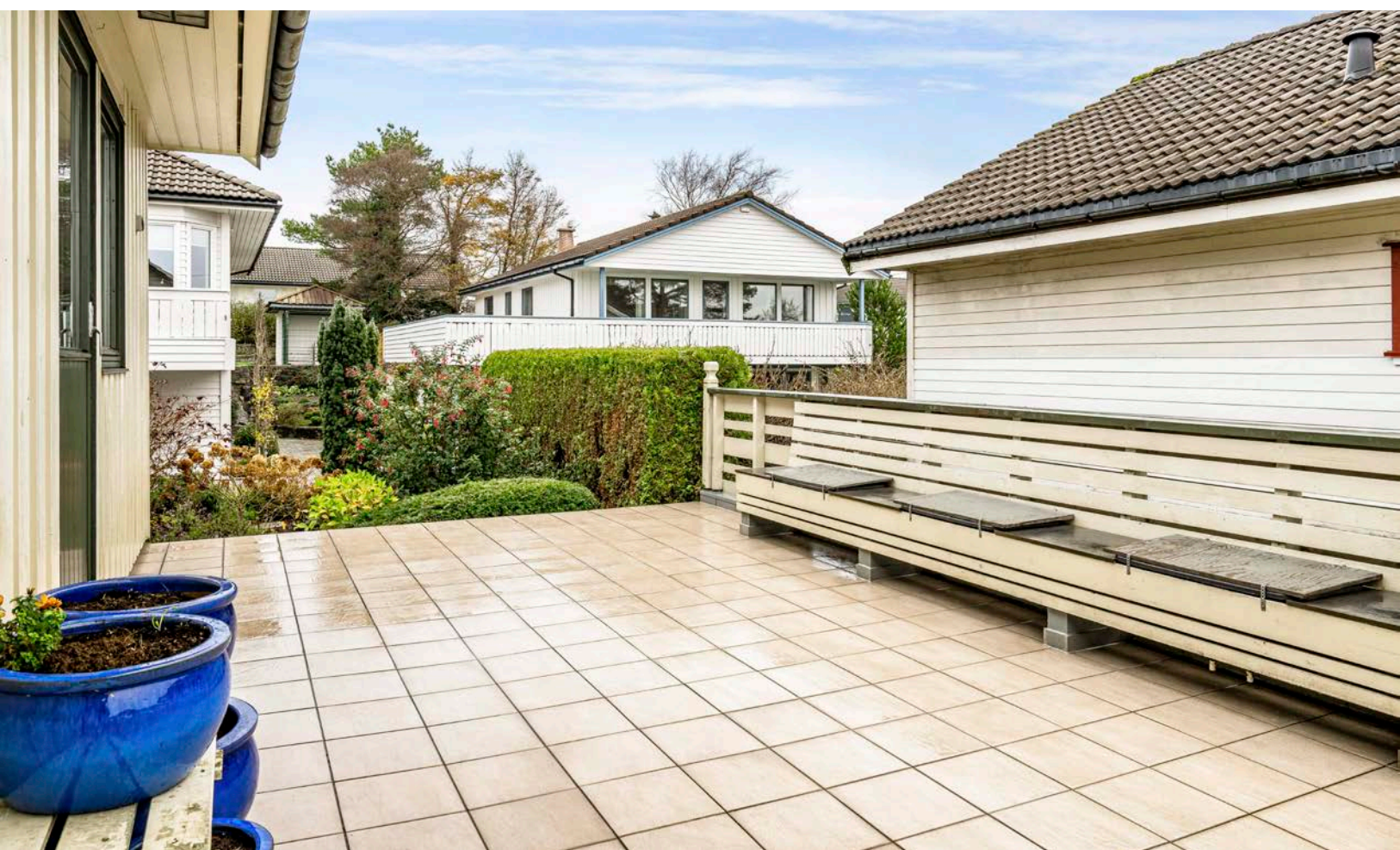


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



## Plantegning 2. etasje











# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403240360	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Reidunn Handegard	Johannes Åge Handegard
<b>Gateadresse</b>	
Sporafjellvegen 8	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KLEPPE	4351
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	1981
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	43
Antall måneder	4
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	49279639

Document reference: 1403240360

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dusj-toalett i 1. etg ble oppgradert med fliser på gulv og vegger. Sum membran på gulv ble benyttet opprinnelig vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemring til sluk. På vegger (to lag gips) ble det benyttet smøremembran som ble ført ned over oppbrett på vinylbelegg. Arbeidene ble utført av huseier som er ingeniør bygg og har lang erfaring som prosjekt- og byggeleder.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Se ovenfor

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

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

En vedovn av gammel årgang ble montert i kjellerstue, men ikke brukt. Den hadde utettheter og manglet ikke brennbar plate på gulv. Ved branninspeksjon ble den forlangt fjernet Så er gjort og hull i pipe er gjenmurt. Saken er lukket iflg Rogaland Brann og Redning.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er sprekker i grunnmur flere steder. Disse kommer trolig som resultat av differenssetninger og er mest fremtredende i forbindelse med riss-anvisninger (døråpninger og ventilåpninger) Har ikke registrert vesentlige skjevheter i gulv.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Inspektør fra Klepp Everk har kontrollert anlegget og det ble ikke gitt noen anmerkninger / pålegg. Kontrollen ble utført for mer enn ti år siden. Kontrollrapport er ikke mottatt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ladeboks tilknyttet 15 amp stikkontakt.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er lagt keramiske fliser 30x30 cm på terrasse / tak over garasje. Arbeidene er utført av huseier.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Radonmåling utført med s porfilm

21.1 Radonmåling

År

2017

Verdi

Soverom i kjeller. Ikke i bruk og ikke luftet 270 Bq/m<sup>3</sup>. Soverom i 1. etg. Daglig luftet <30 Bq/m<sup>3</sup>. Soverom på loft. Sporadisk luftet 60 Bq/m<sup>3</sup>

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1403240360

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidunn Handegard	f7ad2b8deae74b4a8c8ef5f1 13c4d2a2bb260280	29.10.2024 15:07:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Åge Handegard	d789f01eea7e672e2c37ce12 15b8132258c15cf1	30.10.2024 21:10:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240360

- 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>

# Sporafjellvegen 8 4351 KLEPPE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

BRA: 256 m<sup>2</sup>

BRA-i: 234 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

22

TG-3

5

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 45 BNR: 405

Kåre Vatland  
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO  
902 97 450

Sporafjellvegen 8  
4351 Kleppe

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens 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/24666>

### 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

#### Støttemur

##### Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i mur mot nabo nord. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Salutslag på mur ved gårdsrom, skyldes trolig manglende fuktsikring. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Bom i flis i trapp tilknyttet mur ved hage sør. Rekkverk mangler på murer. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

##### Anbefalte tiltak

Rekkverk anbefales etasblert.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Det registreres større retningsavvik/nedbøy i enkelte rom befaringsdagen.

Merknader overflater generelt

-Stedvis noe brukslitasje og spenninger i toppdekker, påregnelig normalt iht. alder. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

##### Anbefalte tiltak

Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Våtrom: Underetasje - Bad/wc

##### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvskinne for dusjnisje danner en sperre mot sluk, og det er ikke montert terskel m/oppbrett av membran.

-Vegg membran montert i 1994 har passert forventet levetid.

-Wc festet m/skruer, punktert membran.

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

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

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

##### Anbefalte tiltak overflater

Opprette terskel med oppbrett av membran.

Tilstand satt iht. alder, ingen umiddelbar behov for utbedring foruten utbedring oppbrett i døråpning.

## Øvrig: 1. etasje - Bad

### Oppsummering

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

#### Merknader:

- Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant.
- Vindu står i våtsone, registrert vannmerker/slitasje i overflater, ingen utslag på fukt.
- Stedvis avskalling/korrodering i sideplate tilknyttet badekar.
- Noe ujevn plateskjøt i dusjsonen, ingen utslag på fukt.
- Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.
- Stedvis riss i sveiset skjøt på gulv.
- Avløps badekar ikke koblet til på befaringsdagen, dusj ikke funksjonstestet.
- Svelling i hylle/bunnplate under servant, ingen utslag på fukt.
- Noe "treg" oppsamling av vann i sisternen, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring av pakning/flottør.
- Lav oppbrett av belegg omliggende avløpsrør toalett.
- Wc festet m/skruer, punktert membran.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

### Anbefalte tiltak

Tette omliggende avløpsrør under vask.

Iht. alder og påpekte merknader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Øvrig: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

### Oppsummering

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

#### Merknader:

- Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
- Hulltaking er foretatt mot våtsone og det er ikke påvist fukt.
- Mindre brukslitasje registrert i overflater, god stand iht. alder.

#### Tiltak:

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Antatt normal siltasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmurplast er ikke besiktet. Det registreres stedvis mindre salt/kalkutslag på grunnmurens innside, samt på nedre del av bærevegg mellom soverom/kjellerstue. I følge eier trolig skyldes dette trolig noe mangel fuktsikring mellom såle/vegg.

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

### Anbefalte tiltak

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

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres stedvis riss/sprekk i grunnmur/puss, hovedsakelig omliggende utsparing vindu/dør/ventil Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Anbefaler likevel gjenpussing for å hindre fuktinntrekk/frostspreg. Registrert riss/avskalling i mur overliggende dør til garasje, dette kan skyldes mangelfull tetting/membran fra overliggende balkong. Anbefaler nærmere kontroll.  
-Kjørespor i belegningsstein, påregnelig normalt, ingen behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.  
Nærmere kontroll av overgang grunnmur/balkongdekke.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking(kjellerstue), måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Rommene er ventilert med ventiler i vindu, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Registrert kondensering i vinduer er tegn på dette fungerer optimalt.  
Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

### Anbefalte tiltak

Fjerne diffusjonsplast ved oppgradering.  
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging.  
Opprette mekanisk ventilering.  
Kontroll/utbedring av fuktsikring, samt opprette fall fra grunnmur.

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Stedvis noe tørke sprekker og nedbrytning i terrassebord, rekkverk, søyler. etc.  
Noe ujevnheter, normalt med mindre ujevnheter. Krysslagte bjelker er opplyst montert på betongfundament.  
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Høyden på rekkverk, og avstand på spiler tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Ingen tiltak påkrevd.  
Trapp til balkong er ikke sikret iht. dagens krav til sikkerhet.  
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.  
Dragerender kan med fordel kles med bord eller beslag for ift. vedlikeholdsbehov.  
Noe korrodering i synlig armering underliggende balkong mot sør. Anbefales behandlet  
Begynnende avskalling underliggende balkong ved entre øst.

Stedvis noe ujevn montering av fliser på balkong. Registrert sprekk i 2 fliser ved sluk på befaringsdagen, ingen registrert "bom".  
Avskalling i puss i overgang vegg/dekke.  
Det er ikke montert membran på balkong, det regnet på befaringsdagen, det synes å være ok avrenning fra husvegg.

Mindre riss i fliser ved entre, trolig oppstått ved oppføring, ingen behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.  
Rekkverk anbefales montert iht. gjeldende krav.  
Balkong anbefales tekket m/oppbrett mot husvegg.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, stedvis noe nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Kondensering/nedbrytning (værslette) i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Enkelte vindu tar i karm/beslag og har behov for mindre justering.
- Enkelte dører henger, behov for mindre justering.

Normal tid før utskiftning av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskiftning av trevindu er 20 - 60 år.

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

### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.  
Utskiftninger må påregnes på utsatte vinduer/dører på sikt.

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, god stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet.
- Kledning er stedvis spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Ingen registrert konsekvens, påregnelig med hyppigere vedlikehold.
- Det registreres missfarging/ svartesopp i overflater på fasader. Hovedsakelig i panelte takutstikk.
- Korrodering/renninger på gavl ventiler.

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

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
Montere musekoster/perforert beslag bak kledningen.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium, ett nedløp skiftet til plast i senere tid.  
Stedvis noe avskalling renner, noe korrosjon i rennekroker, påregnelig normalt iht. alder.  
Ellers ingen spesielle merknader registrert på befaringdagen.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Taktekking

### Oppsummering

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

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

### Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det mangler snøfangere på taket, ikke ett krav på oppføringstidspunktet.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Riss i fuge i overgang peis/vegg, trolig som følge av utløst spenninger ved oppføring. Ingen behov for tiltak.  
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.  
Pipe over tak mangler tilsynelatende behandling, registrert mose i fuger. Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montering av pipe beslag.  
Tegn til tidligere utbedret skader i bly i overgang pipe/taktekking.

### Anbefalte tiltak

Montere brannstein i feieluke.  
Nærmere kontroll/behandling pipe og bly over tak.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate. (Hodne Kjøkken, montert i 1993)  
Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker og avskalling/svelling, hovedsakelig sokler og foringer.  
Påregnelig med mindre justering av enkelte skapdører.

#### Generell info:

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

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Ingen spesielle merknader registrert.  
Tilstand satt iht. alder. Ingen umiddelbar behov for tiltak.  
-Innredning skiftet i 2022.  
Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.  
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

---

## Trapp

### Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.  
Stedvis spenninger/knirk i trinn.  
Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.  
Manglende håndløper på vegg.  
Rekkverk trapp loft 89,5 cm

#### Anbefalte tiltak

Håndløper anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

#### Ledningsnett

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

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

#### Anbefalte tiltak

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

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke.

Merknader:

- Stedvis oppgradert, samsvarserklæringer fremlagt.
- Jordfeilbryter er ikke merket.
- Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmepumpe luft til luft montert i stue 1. etasje, (produksjonsår 2010), ingen avvik registrert eller opplyst.

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

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll/service av anlegget.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom og wc, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu.

Begynnende kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

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

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i hele boligen.

## Anbefalte tiltak

### Våtrom: Underetasje - Bad/wc

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende avløpsrør under vask.  
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fra 1994, stedvis noe brukslitasje, god stand iht. alder.

#### Oppsummering av fukt

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å registrerte fukt.

Registrert bruk av diffusjonsplast bak veggplater i dusj kan føre til kondensering.

#### Anbefalte tiltak fukt

Fjerne diffusjonsplast ved fremtidig oppgradering.

### Øvrig: Radonmåling

#### Oppsummering

Radonmåling utført i 2017, målinger på ett soverom i underetasjen var over tiltaksgrense. Nærmere beskrevet i egenerklæring.

#### Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser, bedre ventilering av boligen.

## Lovlighet

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

Vinduer i kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Målt høyde 1,44m)

Krav kan bli tilfredsstilt 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  
**29.10.2024**

Rapportdato  
**13.11.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Johannes Åge Handegard**

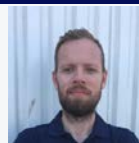
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningsakkyndig

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

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



#### Om bygningsakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Sporafjellvegen 8, 4351 Kleppe**

Kommunenr: **1120**      Gårdsnr: **45**      Bruksnr: **405**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: **1981 - Opplyst av eier.**  
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er opplyst oppført med grunnmur av betongstein.  
 Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.  
 Forblendet med teglstein i entre.  
 Tre bjelkelag og betongdekke mellom etasjer.  
 Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.  
 Takrenner/nedløp i aluminium.  
 Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis oppgradert innvendig og utvendig.  
 Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, stedvis vedlikehold og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Det anbefales gjennomgang av egenerklæring, samt eiers liste over utførte arbeider på boligen.

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

Étasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	45	45	0	0	5
1. etasje	99	99	0	0	42
U. etasje	112	90	22	0	30
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>256</b>	<b>234</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>77</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	45	45	0	Gang, 2 soverom, stue/kontor og wc. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	99	99	0	Stue/spisestue/gang, kjøkken, gang, bad, soverom og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	112	61	51	Vindfang, gang, soverom, bad, kjellerstue. - BRA-i (internt bruksareal)	Teknisk rom/bi-inngang, bod, matbod. - BRA-i (internt bruksareal) Garasje- BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>256</b>	<b>205</b>	<b>51</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierende tykkelser på utforete vegger).

Balkong 2. etasje - 5 m<sup>2</sup> - TBA

Balkong 1. etasje - 42 m<sup>2</sup> - TBA

Terrasse - 30 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod under balkong 9 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

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

Grunnmursplast er ikke besiktet.

Det registreres stedvis mindre salt/kalkutslag på grunnmurens innside, samt på nedre del av bærevegg mellom soverom/kjellerstue.

I følge eier trolig skyldes dette trolig noe mangel fuktsikring mellom såle/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.

Terreng omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens og ventilering anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

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

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
<p>Det registreres stedvis riss/sprekk i grunnmur/puss, hovedsakelig omliggende utsparring vindu/dør/ventil Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Anbefaler likevel gjenpussing for å hindre fuktinntrekk/frostspreg.</p> <p>Registrert riss/avskalling i mur overliggende dør til garasje, dette kan skyldes mangelfull tetting/membran fra overliggende balkong. Anbefaler nærmere kontroll.</p> <p>-Kjørespor i belegningsstein, påregnelig normalt, ingen behov for tiltak.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.</p> <p>Nærmere kontroll av overgang grunnmur/balkongdekke.</p>	
<b>TG-2</b>	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein og betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	
<p>Det registreres skjevhet/ retningsavvik i mur mot nabo nord. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Salutslag på mur ved gårdsrom, skyldes trolig manglende fuktsikring. Ingen umiddelbar behov for tiltak.</p> <p>Bom i flis i trapp tilknyttet mur ved hage sør.</p> <p>Rekkverk mangler på murer. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Rekkverk anbefales etasblert.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>
<b>TG-3</b>	

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking(kjellerstue), måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.</p> <p>Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.</p> <p>Rommene er ventilert med ventiler i vindu, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Registrert kondensering i vinduer er tegn på dette fungerer optimalt.</p> <p>Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Fjerne diffusjonsplast ved oppgradering.</p> <p>Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging.</p> <p>Opprette mekanisk ventilering.</p> <p>Kontroll/utbedring av fuktsikring, samt opprette fall fra grunnmur.</p>	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong flytesparklet i 1996 - ChemCon Fliser montert på balkong i 2008.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Stedvis noe tørke sprekker og nedbrytning i terrassebord, rekkverk, søyler. etc.  
Noe ujevnheter, normalt med mindre ujevnheter. Krysslagte bjelker er opplyst montert på betongfundament.  
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Høyden på rekkverk, og avstand på spiler tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Ingen tiltak påkrevd.

Trapp til balkong er ikke sikret iht. dagens krav til sikkerhet.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Dragerender kan med fordel kles med bord eller beslag for ift. vedlikeholdsbehov.

Noe korrosjon i synlig armering underliggende balkong mot sør. Anbefales behandlet

Begynnende avskalling underliggende balkong ved entre øst.

Stedvis noe ujevn montering av fliser på balkong. Registrert sprekk i 2 fliser ved sluk på befaringsdagen, ingen registrert "bom".

Avskalling i puss i overgang vegg/dekke.

Det er ikke montert membran på balkong, det regnet på befaringsdagen, det synes å være ok avrenning fra husvegg.

Mindre riss i fliser ved entre, trolig oppstått ved oppføring, ingen behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.

Rekkverk anbefales montert iht. gjeldende krav.

Balkong anbefales teknet m/oppbrett mot husvegg.

## 6.6 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Vinduer og dører med 2/3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

### 1.etasje

Glass i vindu på kjøkken og "trapperom" skiftet i skiftet i 2018 - Einar Knutsen as

4 lass i vinduer i stue skiftet i 2015 - Arvid Haver.

2 Balkongdører montert av eier i 2003.

### Loft

Takvinduer montert av eier i 2003.

1 Balkongdør montert av eier i 2003.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

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**

Vinduer og dører med varierende alder, stedvis noe nedbryting/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Kondensering/nedbrytning (værslette) i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Enkelte vindu tar i karm/beslag og har behov for mindre justering.
- Enkelte dører henger, behov for mindre justering.

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

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

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Justeringer/smøring anbefales.

Utskiftninger må påregnes på utsatte vinduer/dører på sikt.

**6.7 Yttervegger**

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Eier opplyser at det er benyttet 150 mm isolasjon i deler av yttervegg i 1. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinskier skiftet mot sør i 1998.(impregnert)	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, god stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet.
- Kledning er stedvis spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Ingen registrert konsekvens, påregnelig med hyppigere vedlikehold.
- Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Hovedsakelig i panelte takutstikk.
- Korrodering/renninger på gavl ventiler.

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**

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
Montere musekoster/perforert beslag bak kledningen.

**6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
Kottdør på arbeidsrom mangler pakning, ingen registrert kondens.	

**TG-1****6.9 Renner og nedløp**

Type	Aluminium, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
Takrenner og nedløp av aluminium, ett nedløp skiftet til plast i senere tid. Stedvis noe avskalling renner, noe korrosjon i rennekroker, påregnelig normalt iht. alder. Ellers ingen spesielle merknader registrert på befaringdagen. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

**TG-2****6.10 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?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	
TG-1	
Det registreres mindre sval/nedbøy i takflaten, ingen registrert behov for tiltak.	
<p>Generell info:</p> <p>Yttertak er utsatt utsatte når det gjelder kondensering problematik. Takkonstruksjon forutsetter at det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig.</p>	

## 6.11 Takteking

Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av takteking</b>	
TG-2	
<p>Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.</p> <p>Tilstand er satt iht alder.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

## 6.12 Utstyr på tak

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

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-2**

Det mangler snøfangere på taket, ikke ett krav på oppføringstidspunktet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

**6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Loft	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 13 mm på total planhet gulv soverom nord. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 17 mm på total planhet gulv på soverom sør
1.etasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv på soverom. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 13 mm på total planhet gulv i stue/spisestue.
Underetasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 5 mm på total planhet gulv på soverom. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 33 mm på total planhet gulv mellom iidsted/dør i kjellerstue. Tg:3.
Opplysning gitt av selgere:	-Parkett i stue 1.etasje slipt og lakkert i 2000. - Alstro parkett og gulvsliperi. Eier opplyser også at parkett kan slipes en gang til. -Teppe på gulv på ett soverom og kontor i 2. etasje montert i 2002. -Teppefliser på kontor og soverom montert i 2016.
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
	Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Det registreres større retningsavvik/nedbøy i enkelte rom befaringsdagen.
Merknader overflater generelt	-Stedvis noe brukslitasje og spenninger i toppdekker, påregnelig normalt iht. alder. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
	Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Branntilsyn utført i 2022, registrert anmerkning er utbedret.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
<p>Riss i fuge i overgang peis/vegg, trolig som følge av utløst spenninger ved oppføring. Ingen behov for tiltak.</p> <p>Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.</p> <p>Pipe over tak mangler tilsynelatende behandling, registrert mose i fuger. Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montering av pipe beslag.</p> <p>Tegn til tidligere utbedret skader i bly i overgang pipe/taktekking.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Montere brannstein i feieluke.</p> <p>Nærmere kontroll/behandling pipe og bly over tak.</p>	

## 6.15 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 laminert benkeplate. (Hodne Kjøkken, montert i 1993)  
Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker og avskalling/svelling, hovedsakelig sokler og foringer.  
Påregnelig med mindre justering av enkelte skapdører.

## Generell info:

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

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredsstillende ved enkel test.  
Merknad:  
Eier opplyser at kjøkkenvifte ble reparert i 2001 - Nysted as, Håland.

**6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Målt høyde 1,44m) 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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Ingen spesielle merknader registrert. Tilstand satt iht. alder. Ingen umiddelbar behov for tiltak. -Innredning skiftet i 2022. Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.	

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår. Teppe i trapp montert i 1998.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. Stedvis spenninger/knirk i trinn. Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Manglende håndløper på vegg. Rekkverk trapp loft 89,5 cm	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper anbefales etablert.	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. 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> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Vannrør fra byggeåret.  
Merknader:  
-Stedvis iring på synlig kobberør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.  
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett  
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

**6.21 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
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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-2**

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke.

**Merknader:**

- Stedvis oppgradert, samsvarserklæringer fremlagt.
- Jordfeilbryter er ikke merket.
- Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**6.22 Varmesentral**

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Service utført sist i sep. 2023.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

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

Varmepumpe luft til luft montert i stue 1. etasje, (produksjonsår 2010), ingen avvik registrert eller opplyst.

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

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlig kontroll/service av anlegget.

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
194L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Bereder fra 2007, ingen avvik utover mindre iring på kobberør. (Bereder montert av Arvid Undheim as)	
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.	

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom og wc, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu. Begynnende kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i hele boligen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra byggeåret, oppgradert 1994/2020. Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, toalett og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i overflater og utstyr i 1994. Flis på gulv i dusjsonen montert av eier i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvskinne for dusjnise danner en sperre mot sluk, og det er ikke montert terskel m/oppbrett av membran. -Vegg membran montert i 1994 har passert forventet levetid. -Wc festet m/skruer, punktert membran.  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.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Opprette terskel med oppbrett av membran. Tilstand satt iht. alder, ingen umiddelbar behov for utbedring foruten utbedring oppbrett i døråpning.	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det er ikke tilstrekkelig tettet omliggende avløp under servant.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende avløpsrør under vask.  
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnische, toalett og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Sanitærutstyr fra 1994, stedvis noe brukslitasje, god stand iht. alder.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
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-2**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.  
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å registrerte fukt.  
Registrert bruk av diffusjonsplast bak veggplater i dusj kan føre til kondensering.

**Anbefalte tiltak fukt**

Fjerne diffusjonsplast ved fremtidig oppgradering.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.26 Øvrig: Garasje****Beskrivelse**

Garasje oppført med yttervegg i betongblokker, stedvis forblendet med teglstein.  
Overliggende balkongdekke i betong.  
Treport.

**Merknader:**

- Overliggende balkongdekke er ikke teknet, stedvis gjennomslag/avskalling i dekke.
- Registrert variable fuktverdier i nedre del av påførte veggplater.( montert i 2018)
- Svinnriss/sprekk i stedstøpt plate.
- Stedvis korrodering i skinner/beslag tilknyttet port.
- Stedvis noe begrenset tilkomst i garasjen på befaringsdagen.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forevrig.

**6.27 Øvrig: Radonmåling****Beskrivelse**

Radonmåling 2017

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

Radonmåling utført i 2017, målinger på ett soverom i underetasjen var over tiltaksgrense.  
Nærmere beskrevet i egenerklæring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Nærmere undersøkelser, bedre ventilering av boligen.

## 6.28 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit/trehvit slett utførelse.  
Normal slitasje i overflater, stedvis noe slitte låskasser, påregnelig normalt iht. alder.  
-Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, ikke tegn til manglende luftgjennomstrøming.  
-Enkelte dører behøver mindre justering.

## 6.29 Øvrig: 1. etasje - Bad

### Beskrivelse

Overflater og utstyr fremstår normal stand iht. alder.  
Belegg på gulv og våtroms plater på vegg.  
Utstyr: Badekar, toalett og servant i innredning.  
Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved dør.  
30 mm dørterskel, 15 mm synlig oppbrett av belegg.  
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.  
Hulltaking er foretatt mot våtsone og det er ikke påvist fukt.

### Oppsummering av øvrig

TG-3

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

#### Merknader:

- Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant.
- Vindu står i våtsone, registrert vannmerke/slitasje i overflater, ingen utslag på fukt.
- Stedvis avskalling/korrodering i sideplate tilknyttet badekar.
- Noe ujevn plateskjøt i dusjsone, ingen utslag på fukt.
- Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.
- Stedvis riss i sveiset skjøt på gulv.
- Avløps badekar ikke koblet til på befaringsdagen, dusj ikke funksjonstestet.
- Svelling i hylle/bunnplate under servant, ingen utslag på fukt.
- Noe "treg" oppsamling av vann i sisternen, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring av pakning/flottør.
- Lav oppbrett av belegg omliggende avløpsrør toalett.
- Wc festet m/skruer, punktert membran.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tette omliggende avløpsrør under vask.  
Iht. alder og påpekte merknader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.30 Øvrig: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

### Beskrivelse

Overflater og utstyr fremstår i god stand iht. alder.  
Belegg på gulv og malt glass fiberstrier på vegg.  
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, og utslagsvask  
Mekanisk avtrekk, ok.  
Tilfredstillende fall til sluk og oppbrett av membran i dører.

### Oppsummering av øvrig

TG-3

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

#### Merknader:

- Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
- Hulltaking er foretatt mot våtsone og det er ikke påvist fukt.
- Mindre brukslitasje registrert i overflater, god stand iht. alder.

#### Tiltak:

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.31 Kryp Kjeller

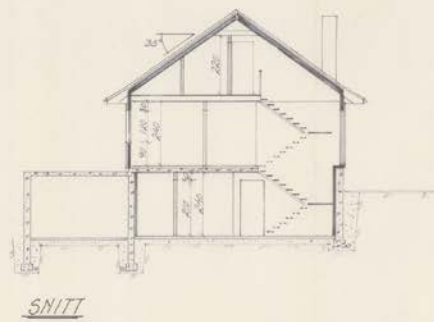
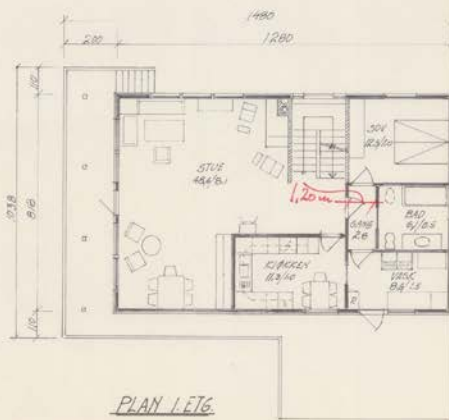
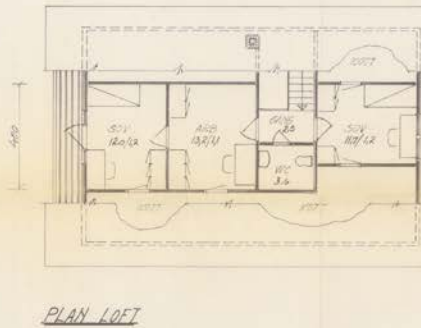
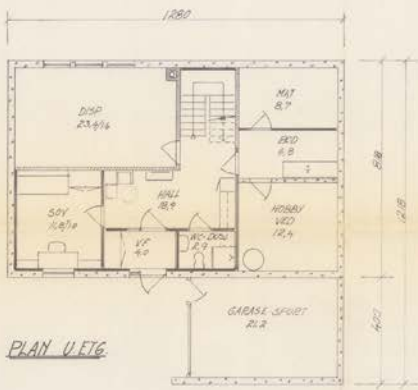
Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

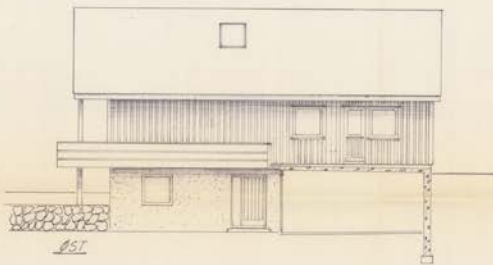


Kjøpt bygning  
 15. 09. 80  
 ANKJØP

45/405

JONS HANDEGÅRD KLEPP	
EINEBOLIG ONE 45 , B.NR. 405	
PLAN og SNITT	M 1:100
	16. 09. 80
	7. 08. 1980
	BL. I





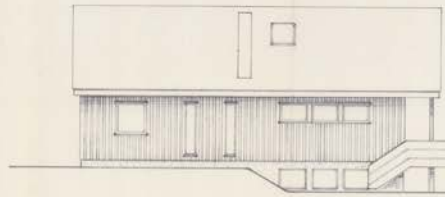
ØST



NORD



SØR



VEST

Kjøp bygningssed  
 Skatteplikt **15 000,00**  
 ANKVI

45/405

JOHS HANDEGÅRD, KLEPP					
ENEBOLIG 6nr 45, Bnr 405					
FASADER	<table border="1"> <tr> <td>M</td> <td>18 800</td> </tr> <tr> <td>1:100</td> <td>27 200,-</td> </tr> </table>	M	18 800	1:100	27 200,-
M	18 800				
1:100	27 200,-				
	BL. 2				

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselnr		
Bore østre		45/405		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	boligbygg	20.8.80	16.9.80	45/405
Byggherre		Adresse		Tlf.
Johannes Åge Handegard		Sporafjellvegen 8, 4060 Klæppe		
Anmelder		Adresse		Tlf.
" " "		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
" "		" "		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Rekkverk/håndlister i innvendige trapper mangler.
- Det må tettes forsvarlig rundt karm på B15-døra fra garasjen.
- Trapp fra utvendig balkong mangler.
- Grunnmur må pusses utvendig.

Byggearbeidet ble igangsatt den 15. oktober 1980.

Arbeidet må være utført innen: 1. mars 1982.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Klæppe, den 30. oktober 1981.	<i>Svein Erslund</i> Svein Erslund Underskrift

Bygningskontrollør

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

## ARBEID UTFØRT I BOLIG I SPORAFJELLSVEGEN 8

År	Mnd	Utført	Anmerkning
1981	juli	Innflytting	
1985	okt	Innredet kjellerstue i disponibelt rom i U.etg	Huseier og godkj. el. installatør
1993	des	Ny kjøkkeninnredning (Hodne Kjøkken)	
1994	mar	Flislegging i dusj/toalett i U. etg (Huseier)	
1994	aril	Baderomsinnredn. i dusj /toalett i U. etg (Arvid Undheim AS)	
1996	juni	Flytsparkling på terrasse (ChemCon)	ChemCon
1998	mai	Skiftet vindskier mot sør (Byggm. T. Jåstad)	Bleik kledning til impregnert
1998	luli	Lagt nytt teppe i hall- trapp (Kontor- og boliggulv)	Ull
2000	jan	Slipt og lakkert parkett i stue (Alro Parkett og gulvsliperi)	<b>Parkett kan slipes en gang til</b>
2001	jan	Reparert kjøkkenvifte (Nysted AS, Håland)	
2002	okt	Lagt nytt teppe på soverom 1. etg (Kontor og boliggulv)	Ull
2003	juni	Skiftet 3 stk terrassedører (Huseier)	
2003	juni	Skiftet 2 stk takvindu i PVC (Huseier)	
2008	jan	Montert ny VV-bereder (Arvid Undheim AS)	
2008	mai	Lagt fliser på terrasse (Huseier)	
2010	aug	Montert varmepumpe (Accenteret AS)	
2015	juni	Skiftet 4 stk glass i stue (Arvid Haver)	
2016	aug	Lagt teppefliser på arbeidsrom og soverom i 2.etg (Huseier)	Nålefilt
2018	aug	Fjøspanel på to vegger i garasje (Huseier)	Utlektet med 36x48 mm imp
2018	sept	Skiftet 1 stk glass i "trapperom" (Einar Knutsen AS)	
2020	feb	Sklisikre fliser på gulv i dusjnisse i U.etg. (Huseier)	
2021	aug	Pusset opp soverom i U. etg (Huseier)	
2022	apr	Baderomsinnredning i toalett 2. etg (Huseier)	
2022	okt	Skiftet glass i kjøkken (Einar Knutsen AS)	

ohs. Arbeid på hus



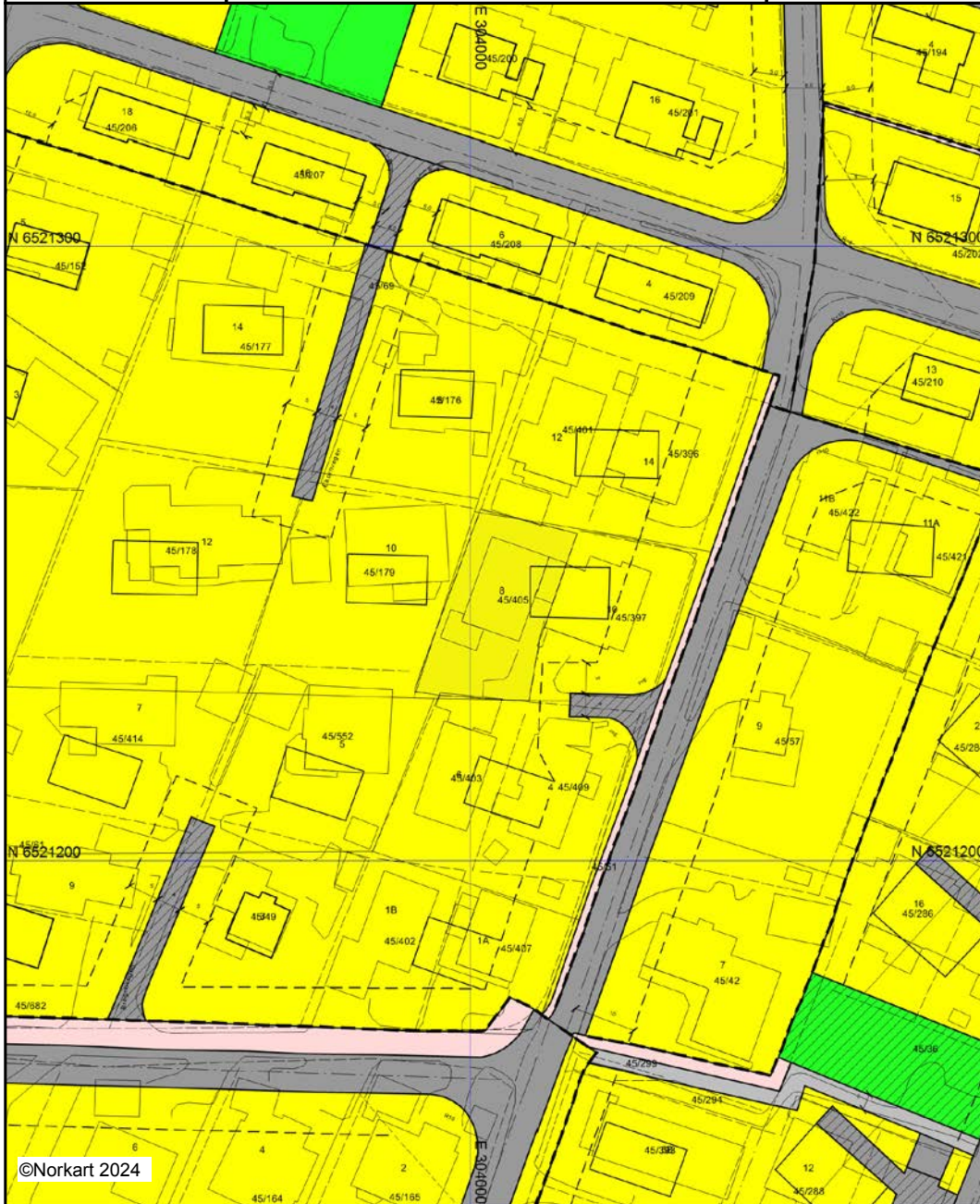
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 45/405  
Adresse: Sporafjellvegen 8  
Utskriftsdato: 21.10.2024  
Målestokk: 1:1000



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

<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Vegdekkekant
<i>Bygninger</i>	
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Veranda
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Område for bustader med tilhørende anlegg
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Kjøreveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Anlegg for lek
<i>Adresser</i>	
Abc	Adressepunkt tekst
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles leikeareal for barn
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
Abc	Navn på samferdsel
<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>	
	Unyansert formål (kun for eldre planar)
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Byggjelinje
	Planlagt busebånd
	Bygninger som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/avstandlinje
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



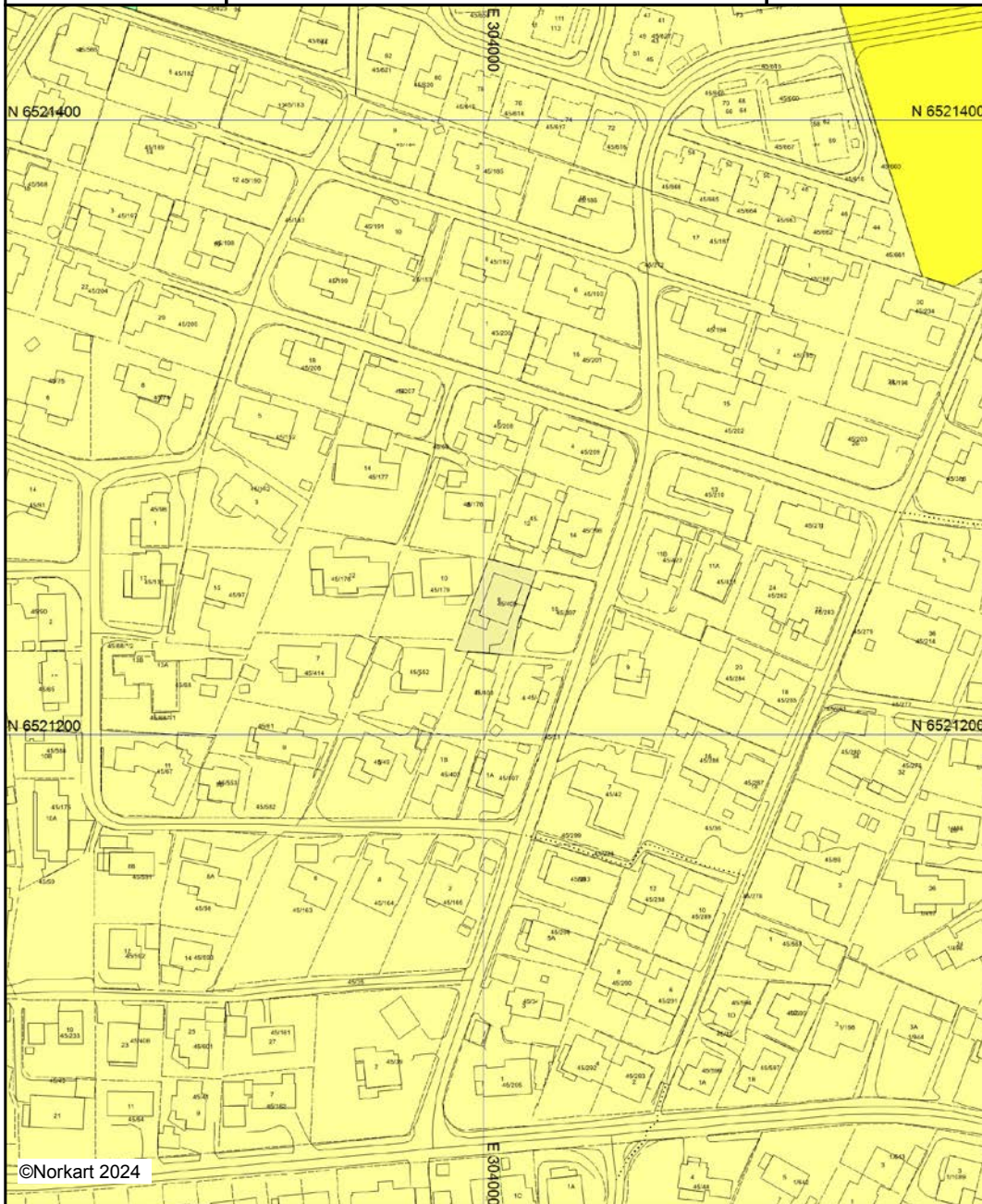
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 45/405  
Adresse: Sporafjellvegen 8  
Utskriftsdato: 21.10.2024  
Målestokk: 1:2000



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

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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


### *VEG*

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekant


### *Bygninger*

-  Fasadeliv
-  Grunnmur
-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Veranda

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Eiendomsinformasjon*

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

### *Adresser*

-  Adressepunkt tekst

# Nabolagsprofil

Sporafjellvegen 8 - Nabolaget Verdalen vest - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sporafjellvegen Linje X44, 58, 59, 62	3 min 0.2 km
Klepp stasjon Linje L5	9 min 5.2 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 26.1 km

## Skoler

Bore skule (1-6 kl.) 443 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Bore ungdomsskule (7-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 5.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 7.7 km

«Et trivelig nabolag, men avhengig av privatbil for å komme lett til andre stede»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

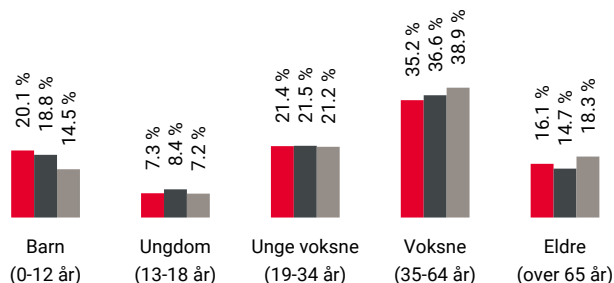
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verdalen vest	1 474	550
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Sporafjell barnehage	6 min
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1.1 km
Myrsnibå barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.1 km


## Dagligvare


Rema 1000 Verdalen	13 min
Kiwi Verdalen PostNord	13 min 0.9 km




## Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Sykkel



 **Støynivået**  
Lite støynivå 91/100


 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

## Sport

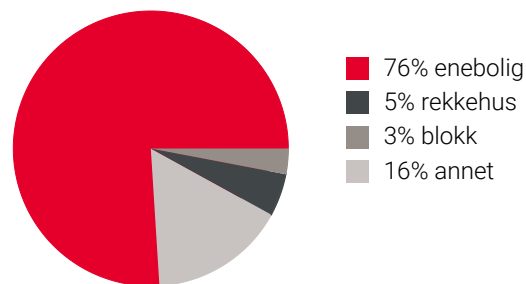
 Sollia ballløkke 6 min   
Ballspill 0.5 km

 Bore skule 12 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1 km

 MOVA Klepp 27 min 

 Robust Trening Bryne 10 min 

## Boligmasse



«Kort skolevei for ungene, lite støy og fine turområder»

Sitat fra en lokalkjent

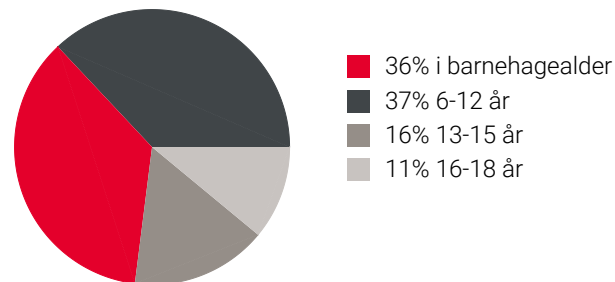


## Varer/Tjenester

 Jærhagen 26 min 

 Apotek 1 Jærhagen 27 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

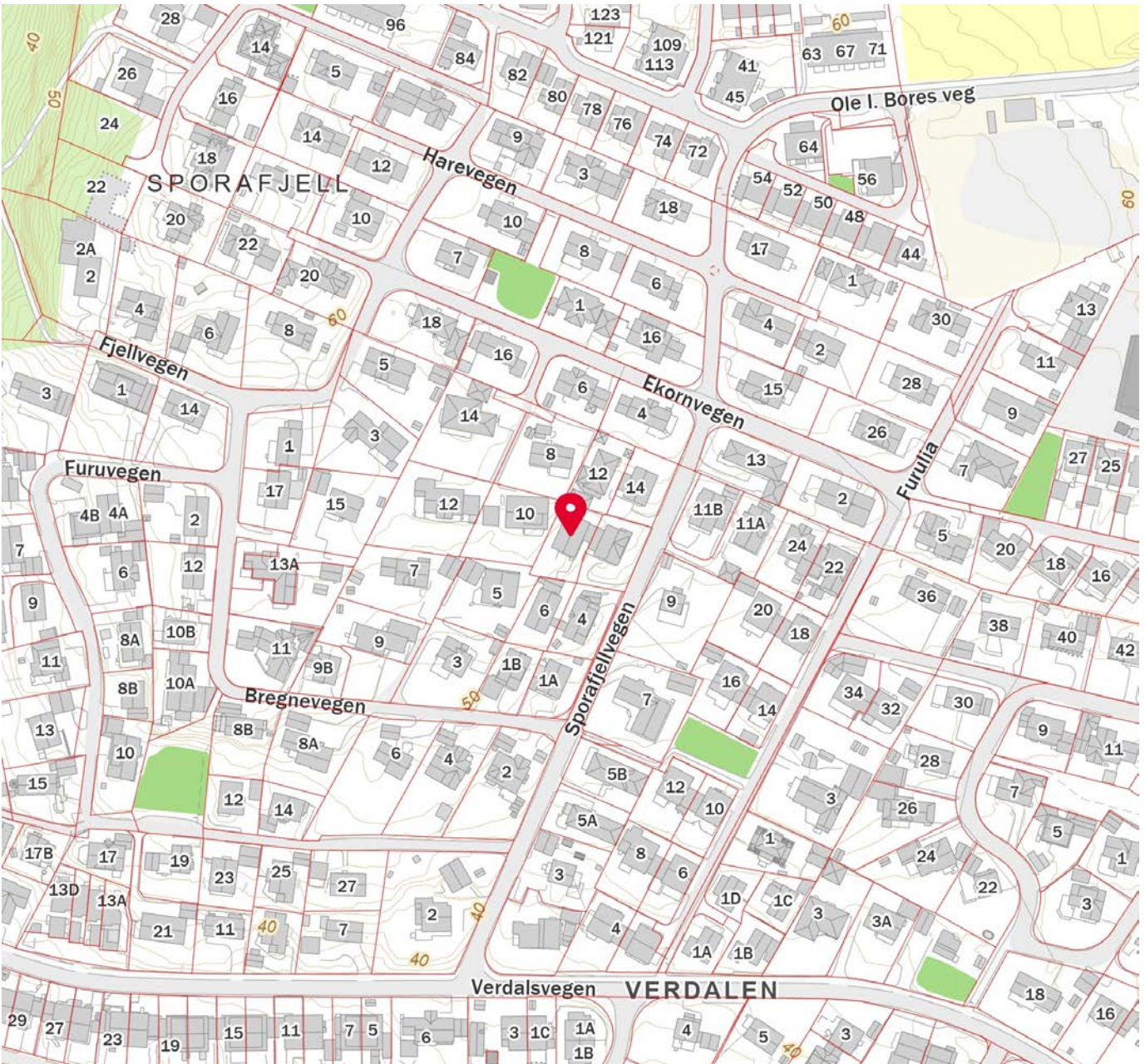


0% 43%

 Verdalen vest  
 Kleppe/Verdalen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](mailto: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**  
Retten 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:** Sporafjellvegen 8  
4351 KLEPPE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Britt Fagerland

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre