



aktiv.

Bakkavegen 11, 4352 KLEPPE

**Innholdsrik og spennende
enebolig med nydelig beliggenhet
og utsikt! Dobbel garasje og enkel
garasje**



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 465 95 969

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 890 000,-
Omkostn.: Kr 173 600,-
Total ink omk.: Kr 7 063 600,-
Selger: Siham Khalil Nasser
Shaban

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 345/392 kvm
Tomtstr.: 800.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 259
Oppdragsnr.: 1403250123

Haugabakka på Klepp Ettertraktet område Sentralt og skjermet

Velkommen til Bakkavegen 11!

Her har man muligheten til å skaffe deg en romslig enebolig med fantastisk utsikt. Det er dobbel garasje i tillegg til enkel garasje, og et nydelig uteområde. Selve boligen har et godt utgangspunkt med gode løsninger og godt innhold. Meget attraktiv beliggenhet.

Underetasjen er i dag utleid for kr. 17.000,-per mnd. (ikke godkjent).

Innhold:

Underetasje (ikke godkjent): Entré/gang, 2 soverom, bod, bi-inngang, bad og stue/kjøkken.

1. etasje: Entré/vaskerom, gang, 2 soverom, bad/wc, kjøkken/allrom, og stue/spisestue.

Loft: Gang, soverom, bad og stue.

Garasje i underetasje.

Dobbel garasje.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	107
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 345 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 392 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 150 m² Entré/gang, 2 soverom, bod, bi-inngang, bad, stue/kjøkken, garasjerom og 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 129 m² Enté/vaskerom, gang, 2 soverom, bad/wc, kjøkken/allrom og stue/spisestue.

BRA-e: 47 m² Frittstående dobbel garasje.

3. etasje

BRA-i: 66 m² Gang, soverom, bad og stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

Dør til garasje er blendet med et speil, areal i garasjerom er tatt med som BRA-i, da speil ikke er å anse som en permanent sperring av dør.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

800.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt.

Beliggenhet

Bakkavegen 11 har en attraktiv beliggenhet på Klepp. Boligen ligger sentralt, men skjermet i det populære området Haugabakka. Boligfeltet består stort sett av eneboliger.

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

Klepp IL har idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubben kan tilby bl.a. fotball, håndball, svømming, turn osv.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Erlend Hegelstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapport: Generell beskrivelse av boligen: Grunnmuren er oppført i betong og tegel . Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

1985 Under etasje: Garasjerom ble tilbygget 1.etasje: Stue ble påbygget og bad ble påbygget Loft: Hele etasjen ble tilbygget. Iht godkjente tegninger.

1996 Fritt liggende garasje på oppsiden ble etablert. Iht. Godkjente tegninger.

Innhold

Underetasje (ikke godkjent): Entré/gang, 2 soverom, bod, bi-inngang, bad og stue/kjøkken.

1. etasje: Entré/vaskerom, gang, 2 soverom, bad/wc, kjøkken/allrom, og stue/spisestue.

Loft: Gang, soverom, bad og stue.

Garasje i underetasje.

Dobbel garasje.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering Det registreres salt/kalkutslag på vegger i garasjerom. Det er støpt opp en ekstra mur i bakre del av bolig slik det danner seg en passasje rundt bolig med inngang via garasjerom. Denne vil virke som en ekstra beskyttelse på grunnmur på selve huset. Det er åpninger ned til passasje der tak nedløp går ned på husvegg. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er manglende grunnmursplast med topplst rundt bolig. **Anbefalte tiltak** Det anbefales å gjøre tiltak på drenering, etablering av grunnmursplast med topplst rundt bolig og tette rundt nedløps rør.

Grunnmur og fundament Oppsummering Riss/sprekk i grunnmur og teglstein enkelte steder, noe manglende mørtel i fuger på teglstein. **Anbefalte tiltak** Lokal utbedring av riss/sprekker og i pussing av fuger mellom tegelstein

Rom under terreng Oppsummering Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Enkelte av de påforede veggene under 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. **Anbefalte tiltak** Bedre ventilering bør etableres og ved en oppgradering av rommene så anbefales det å bygge opp vegger uten bruk av dampsperre i påforede vegger.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Det er ukjent tettesjikt i betongdekke overgarasjerom. Det er utett overgang under terrassedør. **Anbefalte tiltak** Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger Oppsummering Det er benyttet lekt som musesperre bak kledning. Dette

har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. teglstein fasader er kommentert under grunnmur. Anbefalte tiltak Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledning, i den sammen hengen så anbefales det å etablere musetetting.

Renner og nedløp Oppsummering Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp. Anbefalte tiltak Ved en utskifting av taktekking, så vil det være naturlig å bytte renner og nedløp

Taktekking Oppsummering Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Anbefalte tiltak Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2meter. I hver etasje, tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Anbefalte tiltak For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Registrert en skade i benkeplate, svimerke i belegg i benkeskap under vask og det mangler fuktsikring under benkeplate ved oppvaskmaskin. Anbefalte tiltak overflater og innredning Fuktsikring under benkeplate ved oppvaskmaskin anbefales. Bytte benkeplate. Oppsummering av avtrekk Avtrekk på ventilator fungerer som tiltenkt. Ventilator har skade, som har blitt forsøkt fikset med teip. Anbefalte tiltak avtrekk Ventilatoren fungerer med dette avviket.

Kjøkken: underetasje. Oppsummering av overflater og innredning Kjøkkeninnredningen er i grei stand, men har noe bruksslitasje og en skade i endebeskyttelsen til den ene benkeplaten. Anbefalte tiltak overflater og innredning Lokal utbedring av benkeplate.

Trapp Oppsummering Rekkverket måles til 85cm. Åpninger i rekkverket og trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn. Anbefalte tiltak Det anbefales å redusere avstanden mellom spiler til rekkverk og trinn slik at åpninger ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør Oppsummering Gamle soilrør i underetasje. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Ifølge tidligere tilstandsrapport er det mulig det ligger en gammel septiktank under kumlokk i hage. Dette er ikke videre undersøkt. Det skal være koblet til offentlig kloakk ifølge tidligere tilstandsrapport. Anbefalte tiltak Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Anbefalte tiltak Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder Oppsummering Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Det er antatt at bereder er 200l utifra dimensjon på bereder. Anbefalte tiltak En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon Oppsummering Under etasje mangler ventiler, kun mulig å lufte fra lukkevindu. Det er noe fuktskader i sponplater under aggregat, dette stammer fra kondensvann, som kan oppstå inne i aggregat. Anbefalte tiltak Det anbefales å bedre ventileringen av underetasje.

Våtrom: Bad 1 etasje. Oppsummering av overflater Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. 2 skruer i vegg i dusj etter noe har hengt der, ukjent om det er tett der skruer står. Anbefalte tiltak overflater Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Ved en fremtidig oppgradering av våtrommet, så anbefales det at det gjøres tiltak på fall. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Oppsummering av sanitærutstyr Noe svelling i bunnplate på innredning. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Lokal utbedring av svelling i innredning.

Våtrom: Entre/Vaskerom. Oppsummering av overflater Ved eventuelle lekkasjer fra vaskeromsdel, så vil det kunne oppstå skader på gulv utenfor skyvedører som skiller vaskeromsdel og entre del. Anbefalte tiltak overflater Det må etableres et fuktsikkert skille mellom vaskeromsdel og entre del av rommet slik at vannsøl og vann fra eventuelle lekkasjer renner ned i sluk uten å skade delen av rommet som er tenkt som entre. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet. Oppsummering av sanitærutstyr Eldre innredning med noen skader. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Ved en oppgradering så anbefales det at innredningen byttes ut.

Våtrom: Bad loft. Oppsummering av overflater Fallforhold til sluk er mindre en referanse nivået. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres knirk i gulvet. Belegg har begynt å løsne i overgang gulv/vegg. Anbefalte tiltak overflater Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Det anbefales å installere

et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Innvendige overflater. Oppsummering Enkelte overflater har blitt fornyet i 2024, resterende overflater er eldre og har generelt en del slitasje. anbefalte tiltak Det anbefales en oppgradering av innvendige overflater som ikke er utbedret allerede.

Forhold som har fått TG3:

Støttemur Oppsummering Utvendig natursteinstrapp har noe avvik i forhold til reglement for trapp. Det gjelder opptrinn, inntrinn, håndrekker og rekkverk. Det mangler sikring ved forstøtningsmur på framsiden av boligen det er for store avstander mellom vegetasjon 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 Det må etableres bedre sikring av forstøtningsmur på framsiden av boligen.

Vinduer og dører Oppsummering På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det mangler pakning på dør mellom garasjerom og boligrom. Det registreres misfarging og flassing av maling på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Vinduer har noe misfarging på glass, dette kan skyldes punktering, men dette kan være vanskelig å påvise på denne type vinduer og synlighet vil variere med temperatur/værforhold, men det er registrert punkterte glass. Det ene vinduet som er punktert er det også registrert råte i utvendig karm, det er dette som utløser tg-3. Det er generelt noe slitasje/nedbrytninger på vinduer og dører. anbefalte tiltak Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Vedlikehold, oppgraderinger og noe utskiftinger må påregnes.

Utstyr på tak Oppsummering Selv om original bolig er fra før krav om snøfangere trådte i kraft, så ble loft etasje bygget i 1985 og derfor kommer det krav om snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes. anbefalte tiltak Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Kjøkken: underetasje. Oppsummering av avtrekk Det er ikke avtrekk over stekesonen. anbefalte tiltak avtrekk Det bør etableres avtrekk over stekesonen.

Våtrom: Bad underetasje. Oppsummering Våtrommet er fra 1963, våtrommet mangler ventilering, det har skade i belegget og sluk er en støpejernsluk fra byggeår. Det mangler membran i vegg bak dusjkabinett. Utifra mangler og skader kombinert med høy alder så anbefales det en total renovering av våtrommet. anbefalte tiltak Badet må totalrenoveres

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Enkel garasje og på egen gårdsplass.

Diverse

Kommunens tilsvarende hva gjelder seksjonering: For å kunne seksjonere må du først søke om å gjøre boligen din til tomannsbolig, dette må et ansvarlig foretak gjøre. Etter det er etablert tomannsbolig kan man søke om seksjonering. Kjøper påtar ser risikoen på om dette lar seg gjøre og alle kostnader i forbindelse med dette.

Energi

Oppvarming

Ildsted/vedovn, ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 890 000

Kommunale avgifter

Kr 9 265

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 9 265,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på to terminer. Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 3 680,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 5 585,-. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

Formuesverdi primær

Kr 1 549 421

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 197 683

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 259 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 775 Tinglyst 28.02.1959 Erklæring/avtale Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt. fra Kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen pga alder.

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Innredede rom i kjeller brukt som entré/gang, 2 soverom, bi-inngang, bad og stue/kjøkken er ikke godkjent til boligformål/rom for varig opphold. Rommene er på tegninger mottatt fra kommunen kun godkjent som tilleggsdel (boder/uinnredede rom). Bruksendringen til boligformål/rom for varig opphold er ikke omsøkt og godkjent. 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. På eiendommen er det kun godkjent en boenhet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan. Haugabakka. Formål: Boliger. Vedtaksdato: 05.03.1984

Kommuneplan: Klepp Formål: Boliger Periode 2022-2033

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut som en boenhet. På eiendommen er det kun godkjent en boenhet.

Underetasje er utleid (ikke godkjent) fra 19.10.24. Leieforholdet løper til det er salg opp av en av partene. Det er avtalt en mnd. oppsigelse. Leieforholdet gjelder hele underetasje inkludert garasje i underetasje. Avtalt husleie per måned er kr. 17.000,- som betales hver 20. per mnd.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

172 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

173 600 (Omkostninger totalt)

189 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

192 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 063 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 079 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 082 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 173 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er kr 39 900 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørsvederlag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 123 500

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka
Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler

Steinar Stokka
Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

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

Salgsoppgavedato
22.04.2025

Aktiv Jæren v/Steinar Stokka har gleden av å presentere Bakkavegen 11!
En spennende eiendom med mange muligheter.

Nydelig tomt - dobbel garasje, samt garasje i underetasje.





Godt utnyttet tomt



Oversikt



God parkering i gårdsrom, samt dobbel garasje

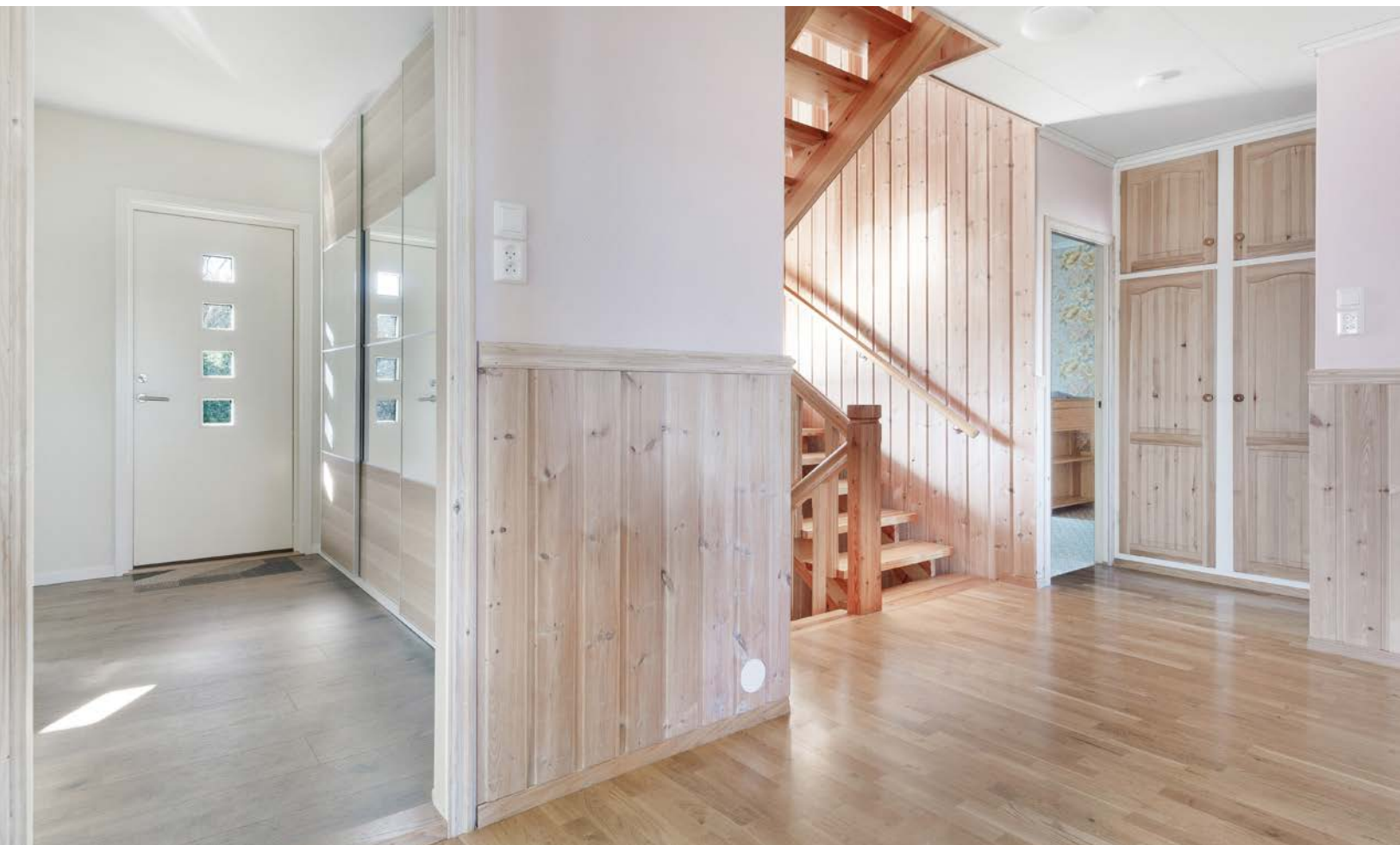


Dobbel garasje med god belysning og automatisk garasjeport



Uteområde

Velkommen inn!
Entré/gang- god oppbevaring i
skyvedørsgarderober.
Det er opplegg til vaskemaskin
i skyvedørsgarderoben.





Lys og luftig stue med nydelig utsikt



Romslig stue med store vindusflater





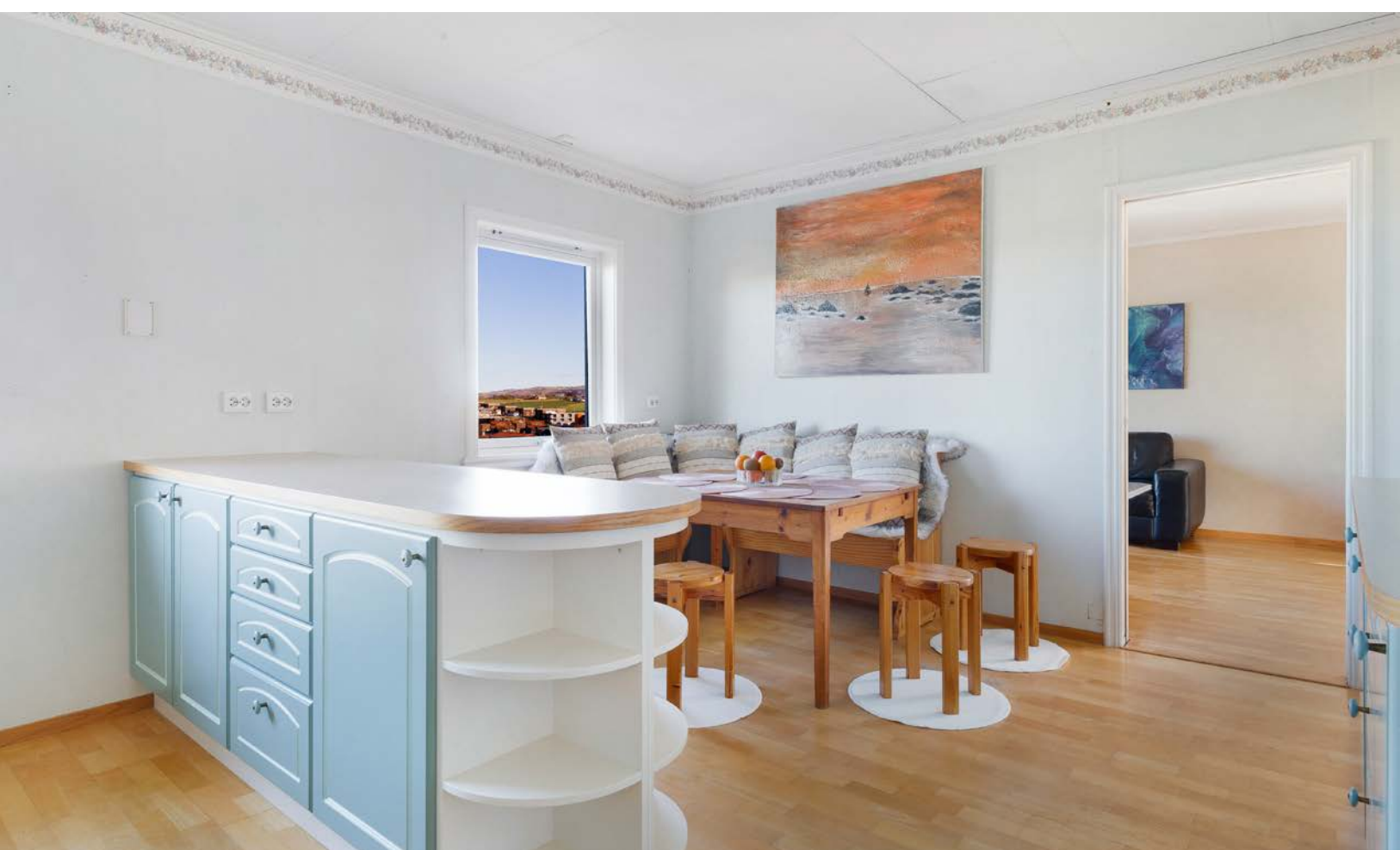




Kjøkken med god størrelse



Plass til spisebord

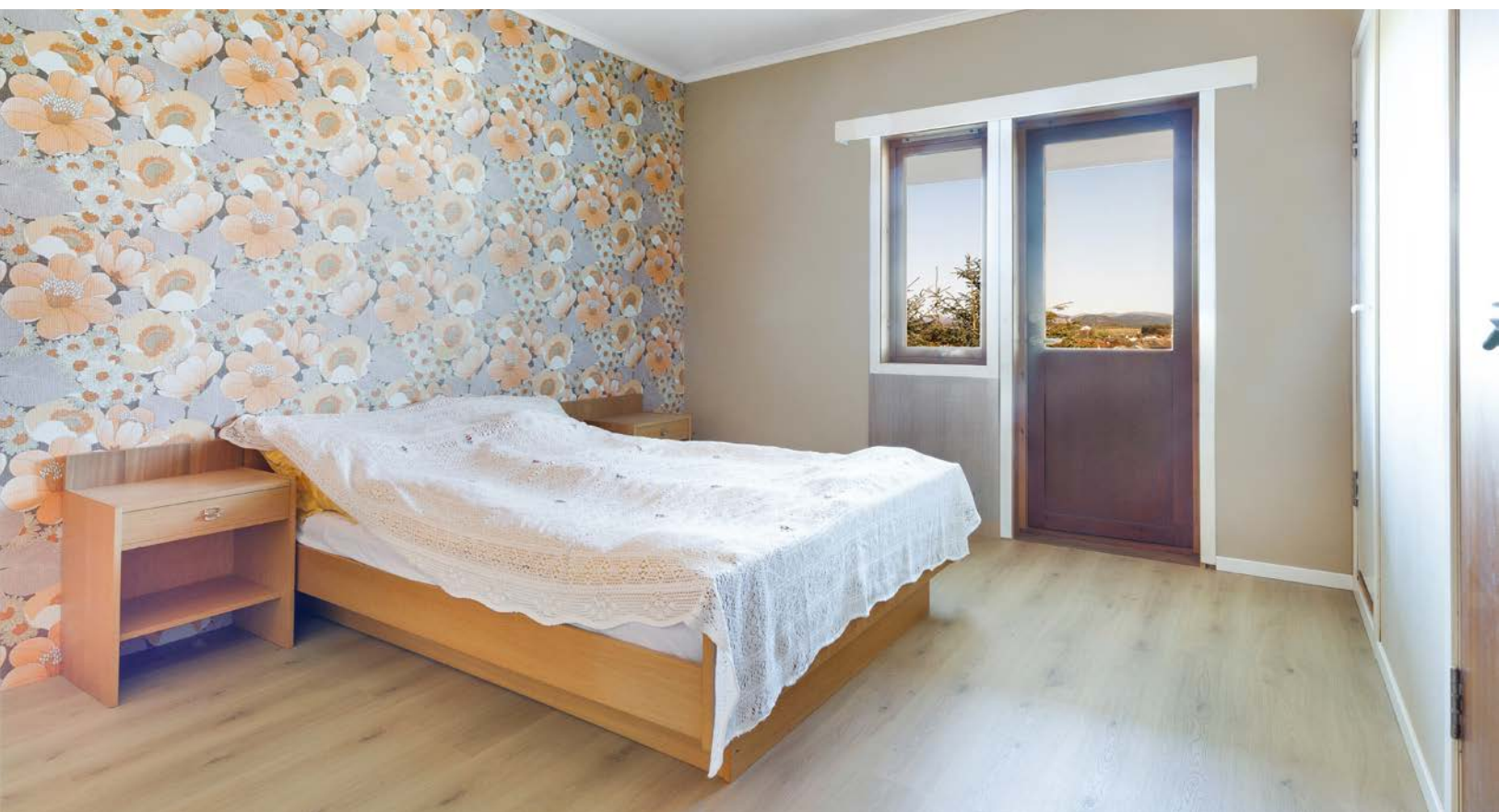




Hovedsoverom med utgang til balkong



Balkong egnet for lufting
Nydelig utsikt



Romslig soverom



Soverom 2



Soverom 2 - et godt barnerom



Bad i hovedetasje



Bakkavegen 11

1. Etg.



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



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

Bakkavegen 11

2. Etg.



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



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



Loft ble bygget på i 1985



Romslig etasje med fleksibelt bruk med muligheter til å tilpasse rom ette behov



God møbleringsmuligheter - utgang til balkong



Balkong med utsikt







Loft: Bad



Bakkavegen 11

U. Etg.



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



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



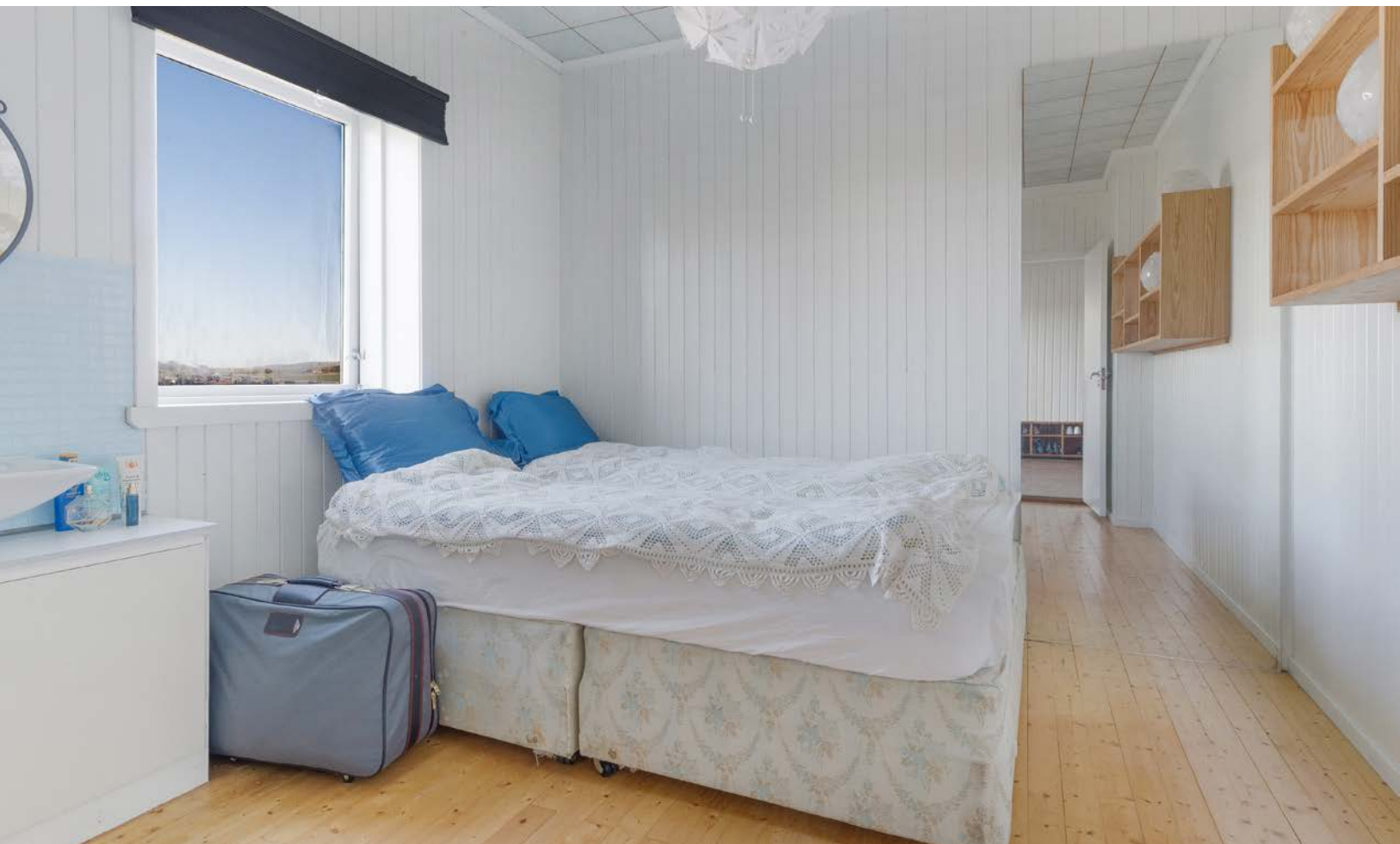
Underetasje (ikke godkjent): Entré/gang



Trapp mellom underetasje og hovedetasje er steng av og underetasjen leies per i dag ut.









Underetasje (ikke godkjent):
Entré/gang, 2 soverom, bod,
bi-inngang, bad og stue/
kjøkken.





Terasse



Utsikt







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250123	
Selger 1 navn	
Siham Khalil Nasser Shaban	
Gateadresse	
Bakkavegen 11	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4352
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtidig forsikring
Polise/avtalnr.	7615270

Document reference: 1403250123

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

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

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

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

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

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

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

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250123

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1403250123

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siham Shaban	4beaabf2475c922d74819d9 6b475802fd48d9b57	10.04.2025 07:34:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250123

- 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>

Bakkavegen 11 4352 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1963

BRA: 392 m²

BRA-i: 345 m²



Samlet vurdering

TG-0

6

TG-1

6

TG-2

25

TG-3

5

TG-IU

0



GNR: 1 BNR: 259

Erlend Hegelstad
Jærtakst Tilstand AS

erlend@jaertakst.no
90731283

Bakkavegen 11
4352 Kleppe

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29958>

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

Utvendig natursteinstrapp har noe avvik i forhold til reglement for trapp. Det gjelder opptrinn, inntrinn, håndrekk og rekkverk.

Det mangler sikring ved forstøtningsmur på framsiden av boligen det er for store avstander mellom vegetasjon 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

Det må etableres bedre sikring av forstøtningsmur på framsiden av boligen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det mangler pakning på dør mellom garasjerom og boligrom.

Det registreres misfarging og flassing av maling på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Vinduer har noe misfarging på glass, dette kan skyldes punktering, men dette kan være vanskelig å påvise på denne type vinduer og synlighet vil variere med temperatur/værforhold, men det er registrert punkterte glass. Det ene vinduet som er punktert er det også registrert råte i utvendig karm, det er dette som utløser tg-3.

Det er generelt noe slitasje/nedbrytninger på vinduer og dører.

Anbefalte tiltak

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

Vedlikehold, oppgraderinger og noe utskiftinger må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Selv om original bolig er fra før krav om snøfangere trådte i kraft, så ble loft etasje bygget i 1985 og derfor kommer det krav om snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken: underetasje.

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres avtrekk over stekesonen.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering

Våtrommet er fra 1963, våtrommet mangler ventilering, det har skade i belegget og sluk er en støpejernsluk fra byggeår. Det mangler membran i vegg bak dusjkabinett.

Utifra mangler og skader kombinert med høy alder så anbefales det en total renovering av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres salt/kalkutslag på vegger i garasjerom. Det er støpt opp en ekstra mur i bakre del av bolig slik det danner seg en passasje rundt bolig med inngang via garasjerom. Denne vil virke som en ekstra beskyttelse på grunnmur på selve huset.

Det er åpninger ned til passasje der tak nedløp går ned på husvegg.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er manglende grunnmursplast med toppliste rundt bolig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre tiltak på drenering, etablering av grunnmursplast med toppliste rundt bolig og tette rundt nedløps rør.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Riss/sprekk i grunnmur og teglstein enkelte steder, noe manglende mørtel i fuger på teglstein.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring av riss/sprekker og i pussing av fuger mellom teglstein.

Rom under terreng

Oppsummering

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.

Enkelte av de påforede veggene under terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres og ved en oppgradering av rommene så anbefales det å bygge opp vegger uten bruk av dampspærre i påforede vegger.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er ukjent tettesjikt i betongdekke overgarasjerom.
Det er utett overgang under terrassedør.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet lekt som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.
teglstein fasader er kommentert under grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledning, i den sammen hengen så anbefales det å etablere musetetting.

Renner og nedløp

Oppsummering

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.

Anbefalte tiltak

Ved en utskifting av taktekking, så vil det være naturlig å bytte renner og nedløp.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2meter. I hver etasje, tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Registrert en skade i benkeplate, svimerke i belegg i benkeskap under vask og det mangler fuksikring under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fuktsikring under benkeplate ved oppvaskmaskin anbefales.
Bytte benkeplate.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk på ventilator fungerer som tiltenkt. Ventilator har skade, som har blitt forsøkt fikset med teip.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilatoren fungerer med dette avviket.

Kjøkken: underetasje.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i grei stand, men har noe bruksslitasje og en skade i endebeskyttelsen til den ene benkeplaten.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lokal utbedring av benkeplate.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 85cm.
Åpninger i rekkverket og trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom spiler til rekkverk og trinn slik at åpninger ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Gamle soilrør i underetasje.

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Ifølge tidligere tilstandsrapport er det mulig det ligger en gammel septiktank under kumlokk i hage. Dette er ikke videre undersøkt. Det skal være koblet til offentlig kloakk ifølge tidligere tilstandsrapport.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Det er antatt at bereder er 200l utifra dimensjon på bereder.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Under etasje mangler ventilering, kun mulig å lufte fra lukkevindu.

Det er noe fuktskader i sponplater under aggregat, dette stammer fra kondensvann, som kan oppstå inne i aggregat.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre ventileringen av underetasje.

Våtrom: Bad 1 etasje.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

2 skruer i vegg i dusj etter noe har hengt der, ukjent om det er tett der skruer står.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Ved en fremtidig oppgradering av våtrommet, så anbefales det at det gjøres tiltak på fall.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling i bunnplate på innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lokal utbedring av svelling i innredning.

Våtrom: Entre/Vaskerom.

Oppsummering av overflater

Ved eventuelle lekkasjer fra vaskeromsdel, så vil det kunne oppstå skader på gulv utenfor skyvedører som skiller vaskeromsdel og entre del.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres et fuktsikkert skille mellom vaskeromsdel og entre del av rommet slik at vannsøl og vann fra eventuelle lekkasjer renner ned i sluk uten å skade delen av rommet som er tenkt som entre.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Eldre innredning med noen skader.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved en oppgradering så anbefales det at innredningen byttes ut.

Våtrom: Bad loft.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk er mindre en referanse nivået. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres knirk i gulvet.

Belegg har begynt å løsne i overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Innvendige overflater.

Oppsummering

Enkelte overflater har blitt fornyet i 2024, resterende overflater er eldre og har generelt en del slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en oppgradering av innvendige overflater som ikke er utbedret allerede.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Ekstra grunnmur er ikke på tegning, det er usikkert om denne ekstra utvidelsen er søkt om.

Det er noen endringer på rom løsninger i boligen.

Det har blitt satt opp en lettvegg ved trapp i underetasjen. Dette har gjort at det ikke er mulig å gå mellom underetasje og 1 etasje innvendig.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det har ikke blitt fremvist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
9.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Siham Shaban**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erlend Hegelstad** Telefon: **90731283**
Firma: **Jærtakst Tilstand AS** Epost: **erlend@jaertakst.no**
Adresse: **Hognestadvegen 88, 4344 Bryne**

Egne premisser:

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: **Bakkavegen 11 , 4352 Kleppe**
Kommunenr: **1120** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **259** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1963 - lht selger.**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong og tegel . Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1985	Under etasje: Garasjerom ble tilbygget 1.etasje: Stue ble påbygget og bad ble påbygget Loft: Hele etasjen ble tilbygget. lht godkjente tegninger	Nei
1996	Fritt liggende garasje på oppsiden ble etablert. lht. Godkjente tegninger.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	66	66	0	0	0
1. etasje	129	129	0	0	0
U. etasje	150	150	0	0	0
Frittstående garasje.	47	0	47	0	0
Totalt m²	392	345	47	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	66	66	0	Gang, bad, loftstue og soverom.	
1. etasje	129	127	2	Entre/vaskerom, gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.	Garderobe.
U. etasje	150	90	60	Entre/gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	Garasjerom og 2 boder.
Totalt m²	345	283	62		

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

Dør til garasje er blendet med et speil, areal i garasjerom er tatt med som BRA-i, da speil ikke er å anse som en permanent sperring av dør.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Ikke synlig grunnmursplast.



Fukt og saltutslag på mur i garasjerom.



Ekstra grunnmur etablert under påbygging i 1985. Det er et hulrom der passasje starter. Ukjent om denne er godkjent den er ikke synlig på tegning.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Underetasje er bygget ut i 1985.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Det registreres salt/kalkutslag på vegger i garasjerom. Det er støpt opp en ekstra mur i bakre del av bolig slik det danner seg en passasje rundt bolig med inngang via garasjerom. Denne vil virke som en ekstra beskyttelse på grunnmur på selve huset.

Det er åpninger ned til passasje der tak nedløp går ned på husvegg.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er manglende grunnmursplast med toppliste rundt bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre tiltak på drenering, etablering av grunnmursplast med toppliste rundt bolig og tette rundt nedløps rør.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk i pusslag på grunnmur.



Sprekk i teglstein, samt det er manglende i pussing i fuger mellom teglstein.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong, Lettklinker (lecastein eller lign), Teglstein

Grunnmur er oppført med betongblokker, teglstein og stedstøpt betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Riss/sprekk i grunnmur og teglstein enkelte steder, noe manglende mørtel i fuger på teglstein.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring av riss/sprekker og i pussing av fuger mellom teglstein.

6.3 Støttemur



Forstøtningsmur til hage.



Manglende sikring av forstøtningsmur.

Beskrivelse

Boligen har en forstøtningsmur i naturstein ved hage på framsiden av huset. og en liten på siden av garasje.

Det er også to trapper i naturstein på tomten.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Utvendig natursteinstrapp har noe avvik i forhold til reglement for trapp. Det gjelder opptrinn, inntrinn, håndrekk og rekkverk.

Det mangler sikring ved forstøtningsmur på framsiden av boligen det er for store avstander mellom vegetasjon 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.

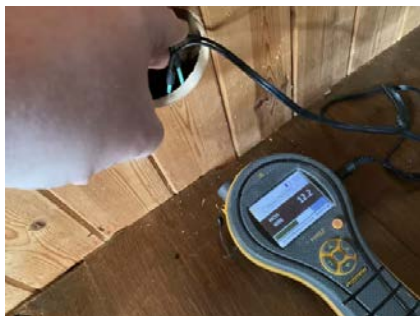
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres bedre sikring av forstøtningsmur på framsiden av boligen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng



Hulltaking i påforet yttervegg i kjellerstue. målingen viser 12.2% dette er en akseptert verdi.

Type rom under terreng	Innredet
Det er oppforede tregulv og påforede vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng TG-2	
Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Enkelte av de påforede veggene under terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering bør etableres og ved en oppgradering av rommene så anbefales det å bygge opp vegger uten bruk av dampspærre i påforede vegger.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Manglende tetting under terrassedør.



Type	Balkong, Takterrasse
Luftet balkong på loft og terrasse over garsjerom og utsiden av stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart

Ingen synlig membran i overgang støptdekke og bolig.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det er ukjent tettesjikt i betongdekke overgarasjerom.
Det er utett overgang under terrassedør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Vinduer og dører



Råte i vindu i underetasje.



Tak vinduer er punkterte.



Tegn til kondensering i enkelte vinduer.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass og enkle glass.

Terrassedør med glass.

Heve skyvdør på stue.

Ytterdør med enkle glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med varierende alder fra 79 og 83.
Hovedytterdør 1 etasje er byttet i 2024

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Det mangler pakning på dør mellom garasjerom og boligrom.
Det registreres misfarging og flassing av maling på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Vinduer har noe misfarging på glass, dette kan skyldes punktering, men dette kan være vanskelig å påvise på denne type vinduer og synlighet vil variere med temperatur/værforhold, men det er registrert punkterte glass. Det ene vinduet som er punktert er det også registrert råte i utvendig karm, det er dette som utløser tg-3.

Det er generelt noe slitasje/nedbrytninger på vinduer og dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Vedlikehold, oppgraderinger og noe utskiftninger må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger



Manglede musebånd og dårlig lufting på kledning. horisontal liggende lekt brukt som musetetting.

Type fasade	Teglstein, Liggende kledning
Boligen har fasader av teglstein og liggende kledning. Underetasje har fasader av teglstein, disse er kommentert under grunnmur. Fasader med liggende kledning er i grei stand, men har noen avvik. Det er sjekket etter råte i kledning ved tilfeldige stikkinger med kniv, kontrollen er gjort fra bakkenivå.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort forandringer på fasade i 1985	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Det er benyttet lekt som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. teglstein fasader er kommentert under grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledning, i den sammen hengen så anbefales det å etablere musetetting.	

TG-2

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loft er innredet med rom for varig opphold.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

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

Loftet er innredet i 1985.

6.9 Renner og nedløp

Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Renner og nedløp er fra bygging av loftsetasje.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en utskifting av takteking, så vil det være naturlig å bytte renner og nedløp.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.11 Takteking

Type teking

Betongstein

Boligen har takteking av hå-panner uten belegg.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og vindu der det er mulig. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket ble etablert i 1985.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking TG-2	
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

6.12 Utstyr på tak



Manglende snøfangere på tak.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak TG-3	
Selv om original bolig er fra før krav om snøfangere trådte i kraft, så ble loft etasje bygget i 1985 og derfor kommer det krav om snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader 10 000 - 50 000	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Det er støptgulv på grunn og trebjelkelag mellom etasjer. Høyder blir målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom pr etasje.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2meter. I hver etasje, tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.15 Kjøkken



Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Registrert en skade i benkeplate, svimerke i belegget i benkeskap under vask og det mangler fuktsikring under benkeplate ved oppvaskmaskin.	



Skade i benkeplate.



Gamle fukt merker på kjøkken gulv.



Svi merke i belegg i benkeskap under vask.



Avtrekk på ventilator fungerer, men den har blitt fikset på provisorisk med teip.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fuktsikring under benkeplate ved oppvaskmaskin anbefales.
Bytte benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk på ventilator fungerer som tiltenkt. Ventilator har skade, som har blitt forsøkt fikset med teip.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilatoren fungerer med dette avviket.

6.16 Kjøkken: underetasje.



Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det mangler avtrekk over stekesonen.



Skade i ende laminering av benkeplate.

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
Kjøkkeninnredningen er i grei stand, men har noe bruksslitasje og en skade i endebeskyttelsen til den ene benkeplaten.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Lokal utbedring av benkeplate.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Det er ikke etablert avtrekk over stekesonen.	
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det bør etableres avtrekk over stekesonen.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Ekstra grunnmur er ikke på tegning, det er usikkert om denne ekstra utvidelsen er søkt om. Det er noen endringer på rom løsninger i boligen. Det har blitt satt opp en lettvegg ved trapp i underetasjen. Dette har gjort at det ikke er mulig å gå mellom underetasje og 1 etasje innvendig.	
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?	Ja
Det har ikke blitt fremvist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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

6.18 Trapp



Åpninger mellom trinn og spiler er større enn 10cm.
Rekkverkshøyde er 85 cm.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp. Vanger, spilerekkevær, håndreke, inntrinn og repo. Er utført i lakkert tre.

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? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverket måles til 85cm.

Åpninger i rekkverket og trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom spiler til rekkverk og trinn slik at åpninger ikke overstiger 10cm.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det har høystsannsynlig blitt utført arbeid under påbyggingen i 1985.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Gamle soilrør i underetasje. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Ifølge tidligere tilstandsrapport er det mulig det ligger en gammel septiktank under kumlokk i hage. Dette er ikke videre undersøkt. Det skal være koblet til offentlig kloakk ifølge tidligere tilstandsrapport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det har høystsannsynlig blitt utført arbeid under påbyggingen i 1985.	
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
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	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

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

Det er gjennomført en elkontroll datert 08.11.2022 og dokumentert rettet avvik er datert 15.11.2023. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Det er bygget om til automatsikringer inne i sikringsskap, dette er gjort av Hatteland elektriske og dokumentasjon finnes i boligmappa på nett. Opplyst av eier.

6.22 Varmesentral: Varmepumpe.

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe fra 2014 ifølge selgers representant.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Service i 2020 ifølge selgers representant.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Det har vært oljetank på eiendommen, denne har vært plassert i garasjerom. Denne er fjernet.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Vegghengt

Årstall

1985

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Det er antatt at bereder er 200l utifra dimensjon på bereder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i 1 etasje og loft, underetasje har naturlig ventilasjon gjennom lukkevindu.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Aggregat har blitt byttet i senere tid.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Under etasje mangler ventilerings, kun mulig å lufte fra lukkevindu. Det er noe fuktskader i sponplater under aggregat, dette stammer fra kondensvann, som kan oppstå inne i aggregat.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å bedre ventilerings av underetasje.	



Innredning med servant, toalett, dusjdører og badekar.



Sluk i dusjsone. Synlig klemring og belegg er tettesjikt.



Hultaking utført fra tilstøtende rom. Bilde som vises på apparatet tilsier et målte verdier er under 7%. Det er registrert at det er brukt plastfolie i konstruksjonen mot våtrom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det har blitt utført arbeid i 1985.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

2 skruer i vegg i dusj etter noe har hengt der, ukjent om det er tett der skruer står.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Ved en fremtidig oppgradering av våtrommet, så anbefales det at det gjøres tiltak på fall.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Våtrommet har to sluker en i dusjsone og en under badekar.

Sluk under badekar vil ta opp eventuelle lekkasje vann utenfor dusjsone.

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

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, badekar og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Noe svelling i bunnplate på innredning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Lokal utbedring av svelling i innredning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

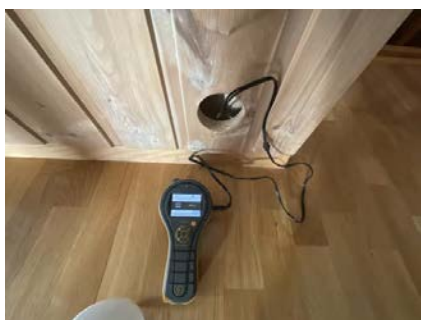
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	



Eldre sluk fra 1963.



Entre og vaskerom har blitt delt opp med skyvedører.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom. Bilde som vises på apparatet tilsier at verdier er under 7%.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og tapet på vegg på vaskeromsdel.
Laminat og malte vegger på entre del.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av overflater på vaskerom har blitt pusset opp. Det har blitt montert opp skyvedørgarderobe foran vask og vaskemaskin.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Ved eventuelle lekkasjer fra vaskeromsdel, så vil det kunne oppstå skader på gulv utenfor skyvedører som skiller vaskeromsdel og entre del.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres et fuktsikkert skille mellom vaskeromsdel og entre del av rommet slik at vannsøl og vann fra eventuelle lekkasjer renner ned i sluk uten å skade delen av rommet som er tenkt som entre.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Støpejern

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

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servant, og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Eldre innredning med noen skader.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Ved en oppgradering så anbefales det at innredningen byttes ut.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	



Innredning med servant, toalett og dusjdører.



Sluk i dusjsone. Synlig klemring og belegg er tettesjikt.



Belegg har begynt å slippe i overgang vegg/gulv.



Det er gliper mellom belegg på vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad etablert i 1985 .

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

Ja

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

Nei

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?

Ja

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk er mindre en referanse nivået. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres knirk i gulvet.

Belegg har begynt å løsne i overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Våtrommet har to sluker en i dusjsone og en hjelpesluk utenfor dusjsone.

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

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

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

Nei

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

Ja



Hjelpesluk, lekkasjer som oppstår utenfor dusjsone vil renne til denne før det renner ut døråpning.



Hulltaking utført i vegg bak dusjsone, målingen viser 7.8%, dette er en akseptert verdi.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Bad underetasje.



Bad fra 1963.



Eldre støpejernsluk.



Panel på vegger, ikke egnet i våtsone, det mangler dør/forheng på dusjkabinett, ved bruk vil vann havne utenfor dusjkabinett.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Våtrommet er fra 1963, våtrommet mangler ventilering, det har skade i belegget og sluk er en støpejernsluk fra byggeår. Det mangler membran i vegg bak dusjkabinett. Utifra mangler og skader kombinert med høy alder så anbefales det en total renovering av våtrommet.

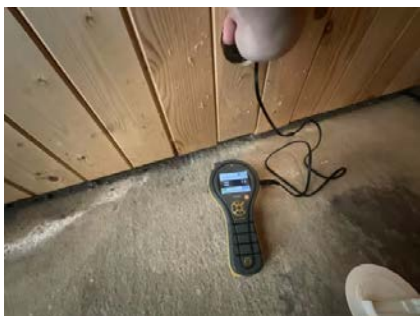
Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Skade i belegg.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom. Målingen viser 7.9%, dette er en godkjent verdi. Det er registrert at det er brukt isopor som isolasjon i vegg.

6.29 Øvrig: Innvendige overflater.



Skader i parkett på kjøkken.

Beskrivelse

Gulv med parkett, heltre gulvbord, teppe og belegg.
Panel og tapet på vegger.
Takplater og panel i himling.
Dører med og uten profil.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Enkelte overflater har blitt fornyet i 2024, resterende overflater er eldre og har generelt en del slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en oppgradering av innvendige overflater som ikke er utbedret allerede.



Gammel lekkasje i panelet himling.

6.30 Øvrig: Frittstående garasje.

Beskrivelse

Dobbel garasje.
Garasje oppført med ringmur og støpt gulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler, og innvendig kledd med gips.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
vindu og dør med isolerglass.
Leddport med automatisk portåpner på den ene porten.

Garasje er ikke medtatt i vurderinger i rapport og det er kun oppbygging som er enkelt beskrevet samt garasje er oppmålt.
Noe vedlikehold og oppgradering må påregnes.

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

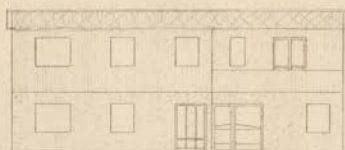
6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

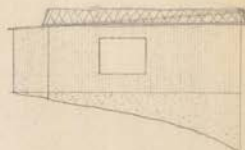
Ikke relevant

Enebolig For Fru M.S. Berland G.nr.1 Br.nr. 259 i Klepp.

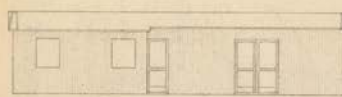
Tegnet 15-11-59 av S. Berland.



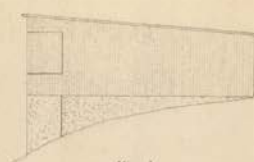
Øst



Sør



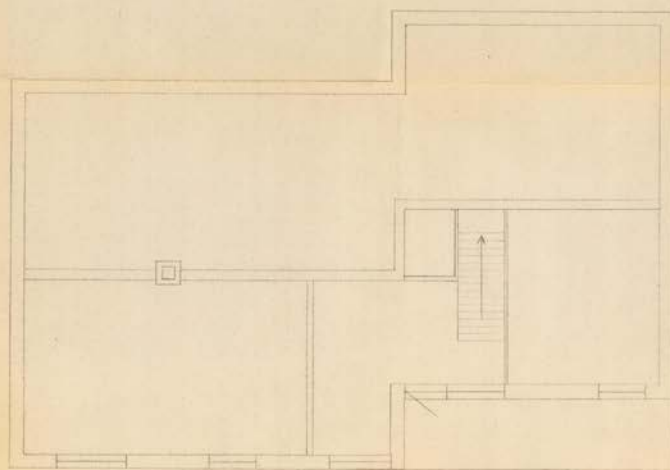
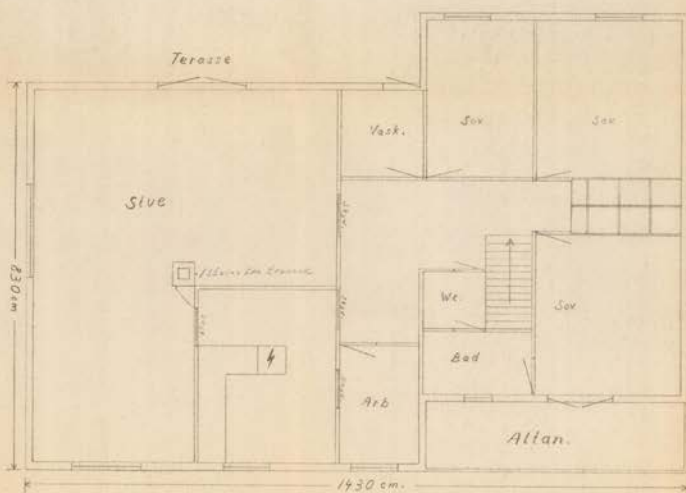
Vest



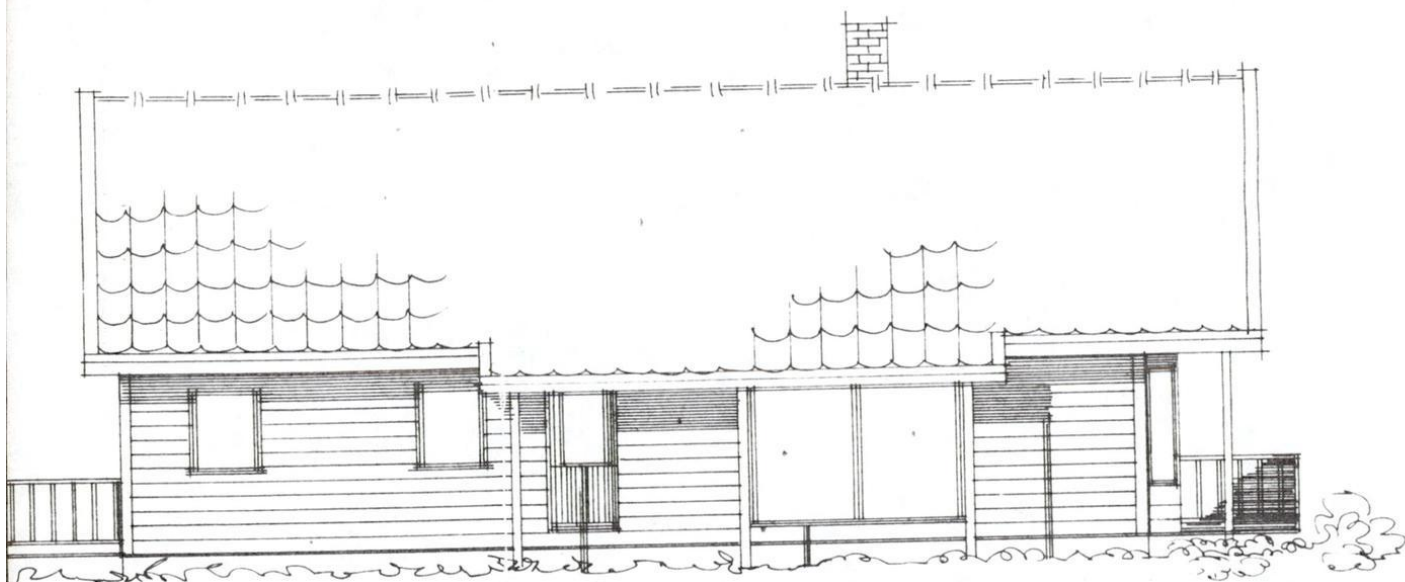
Nord

Fasader : M. 1:100

Plan : M. 1:50

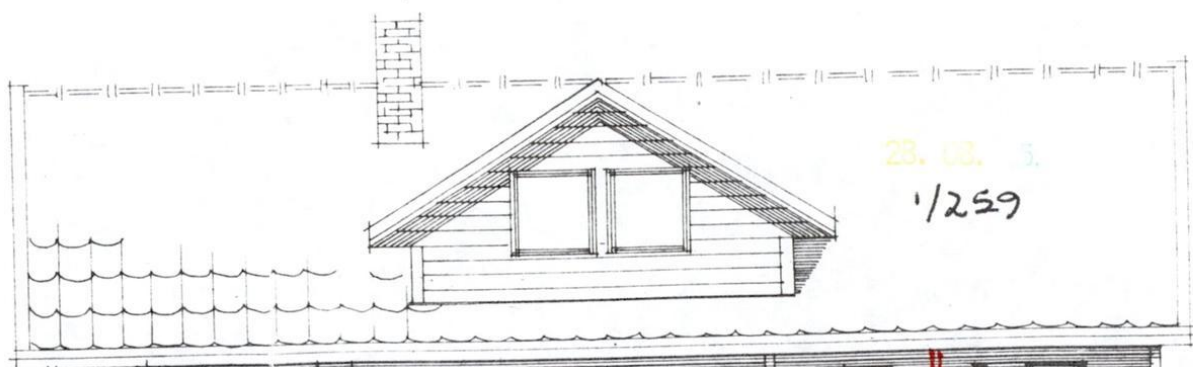






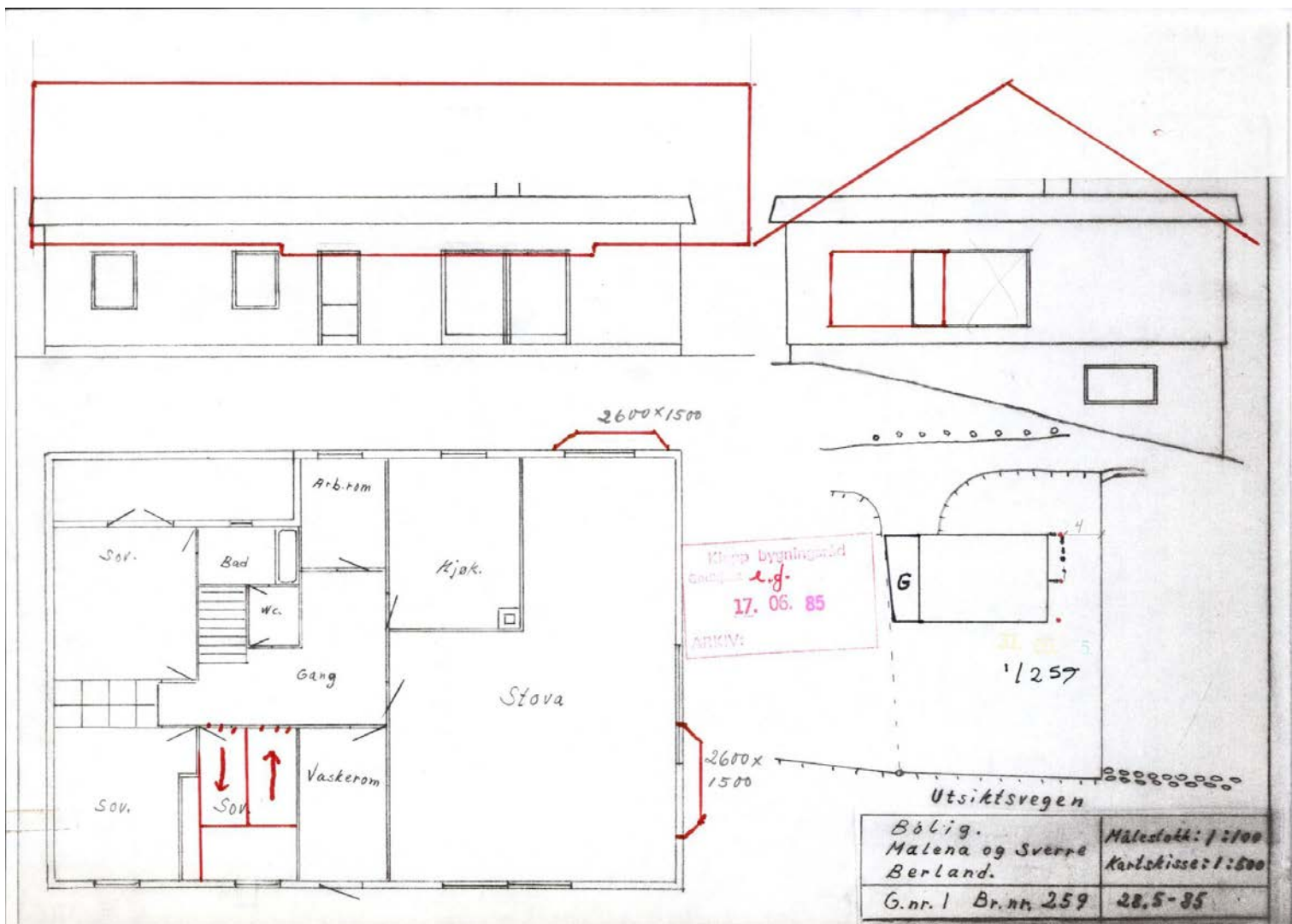
Klepp bygningråd
Godkjent *e.g.*
06. 09. 85
ARKIV:

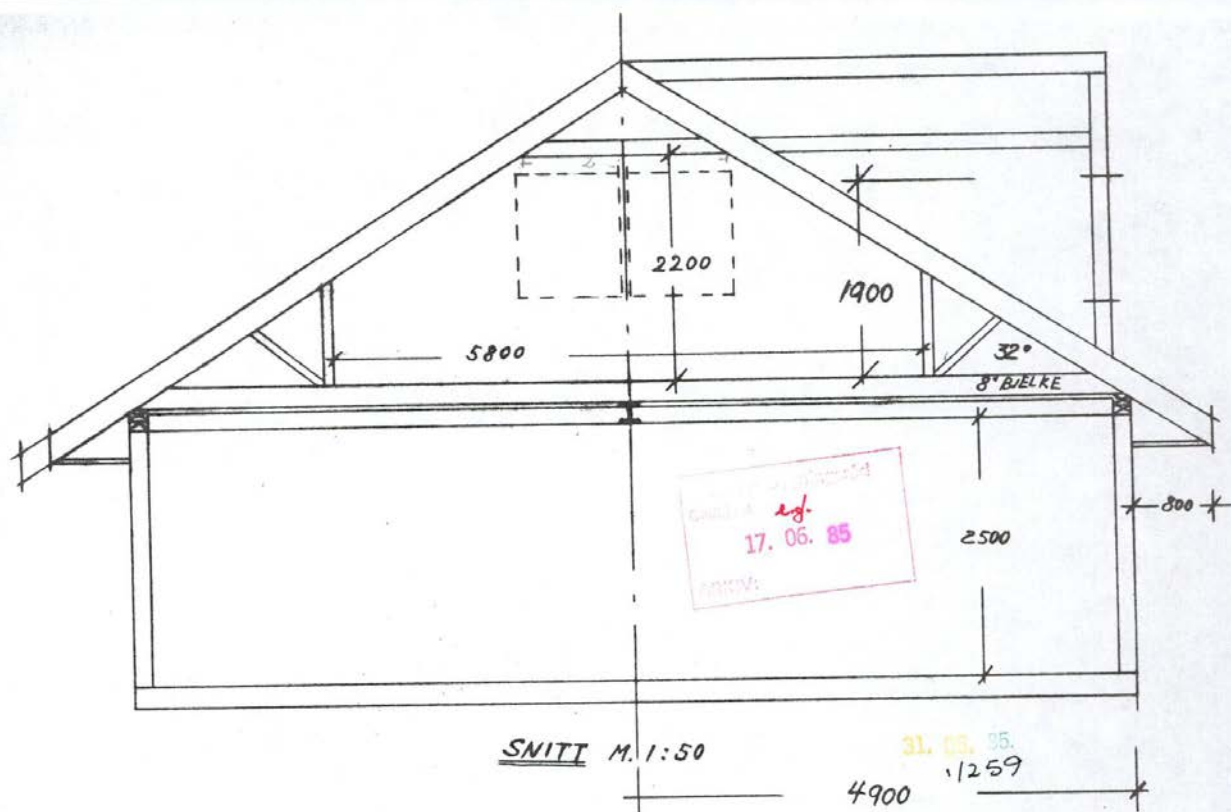
Retting: Utvidelse bad.



28. 03. 85

1/259



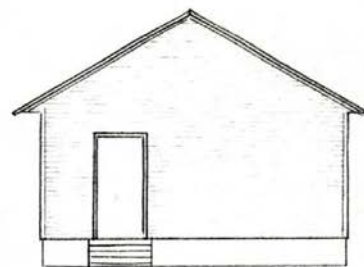
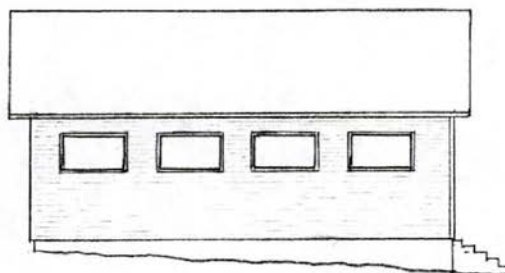
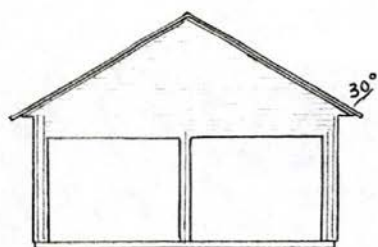


TILBYGG

B. HERRE: SVERRE BERLAND

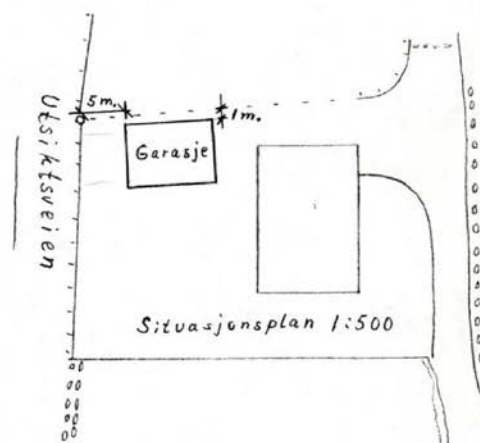
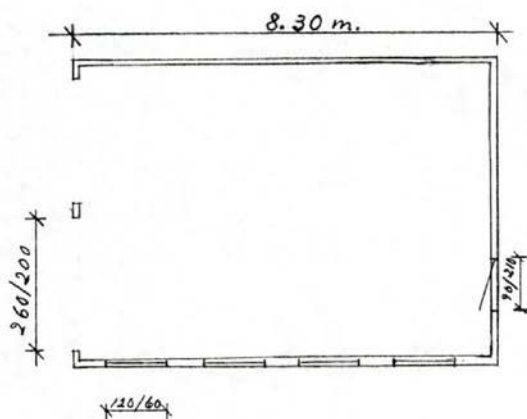
B. PLASS: 4060 KLEPPE

GN. BN.



KLEPP BYGNINGSRÅD
GODKJENT: 14. 08. 96

00.9



13. 08. 96
1/259

KLEPP KOMMUNE
TEKNIKSTAV

Malena og Sverre Berland	Garasje.
G.nr. 1 Bn.nr. 259	Målestokk: 1:100 Sit. plan: 1:500

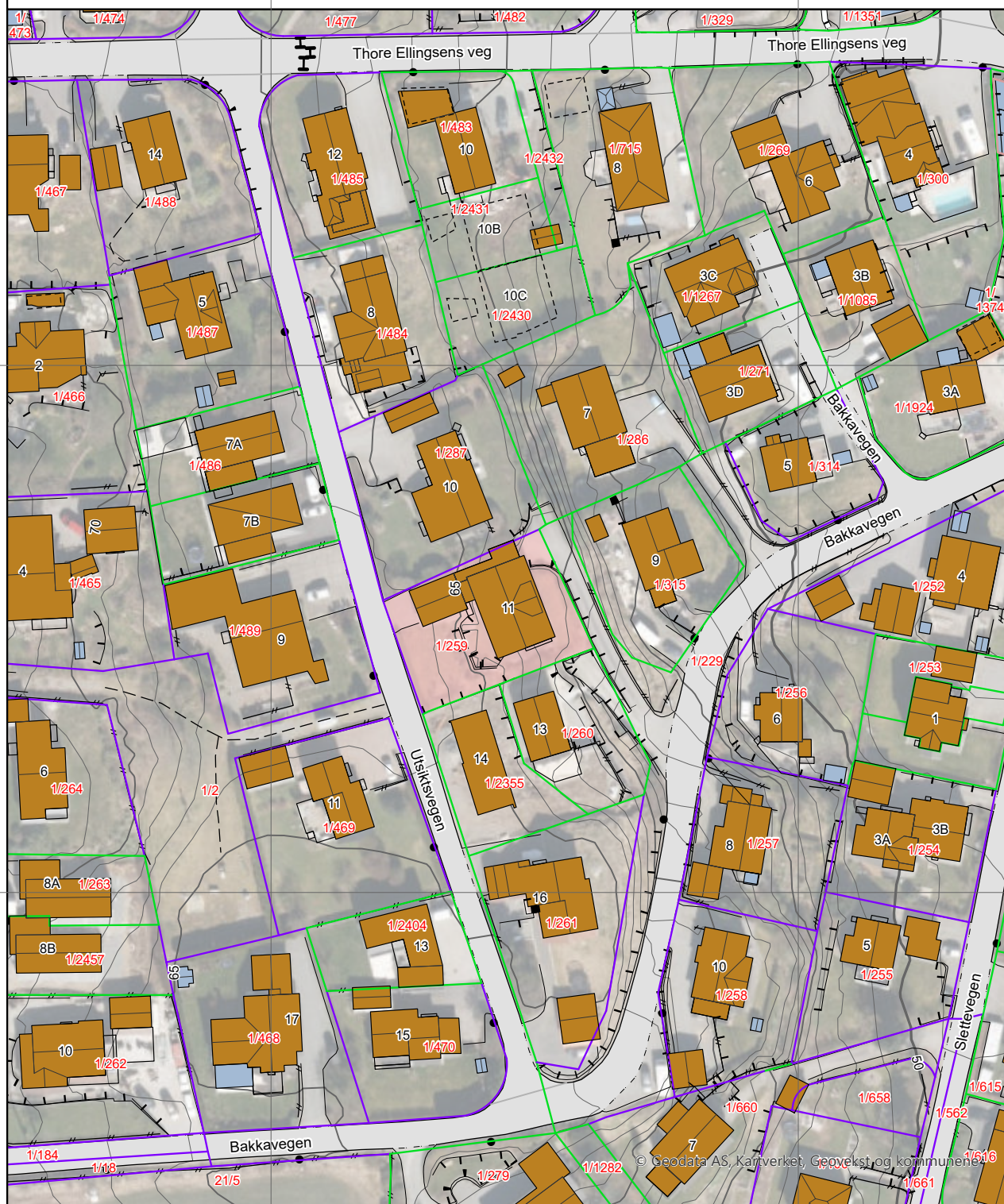
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/259/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/259/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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



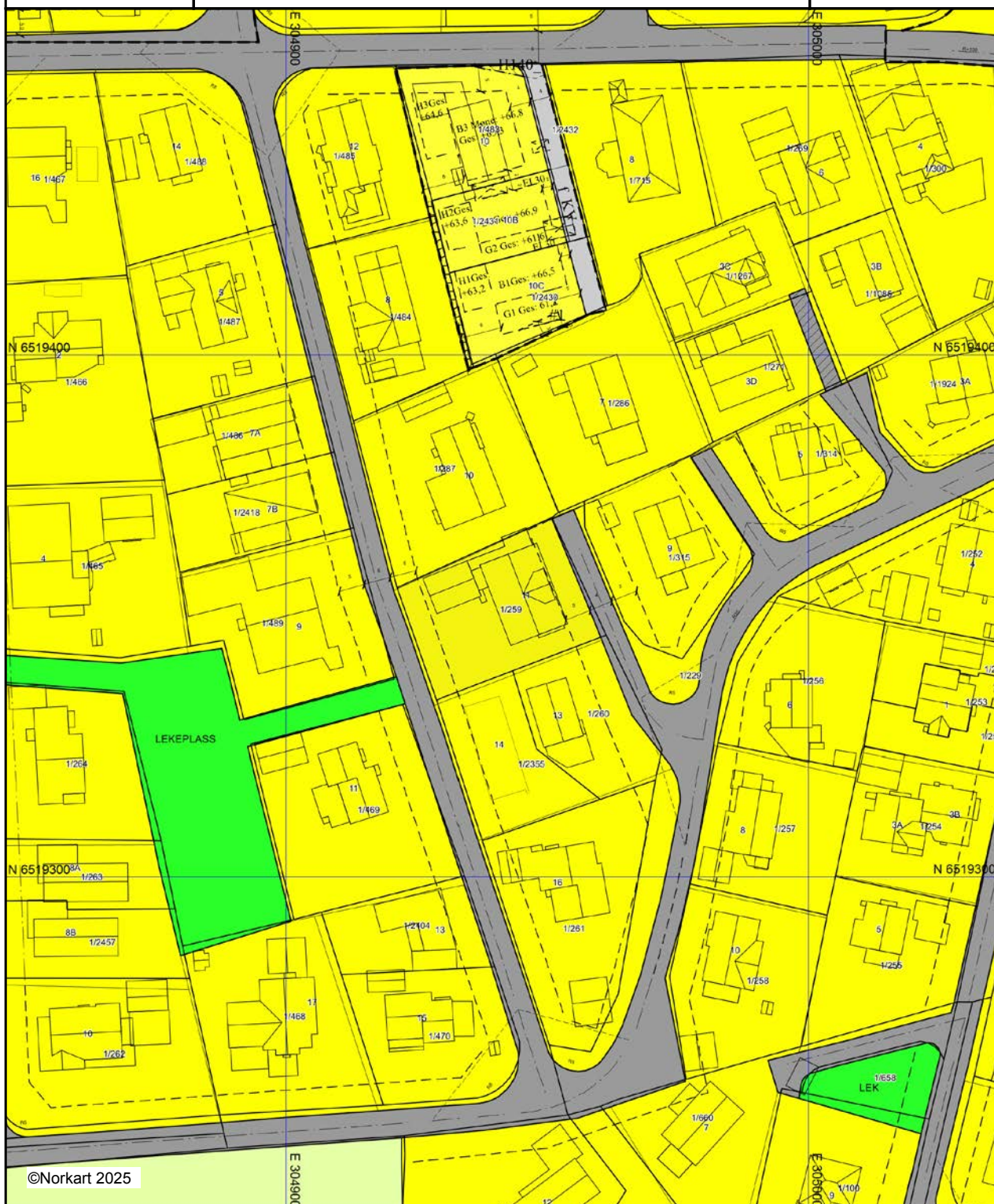
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/259
Adresse: Bakkavegen 11
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Vi gjør merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

 Område for bustader med tilhørende anlegg

 Område for forretninger

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .

 Kjøreveg

 Anna veggrunn

 Gang-/sykkelveg

 Parkeringsplass

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

 Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-

 Bustader - frittliggende småhus

 Bustader - konsentrert småhus

 Tenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

 Friområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)

 Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

 Sikringssonегrense

 Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrænse

 Regulert tomtегrense

 Byggјегrense

 Bygninger som inngår i planen

 Bygninger som skal fjernast

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert støttemur

 Målelinje/avstandslinje

 Regulert mønereining

 Abc Påskrift feltnavn

 Abc Påskrift utnytting

 Abc Påskrift breidde

 Abc Påskrift radius

 Abc Påskrift plantilbehør

 Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



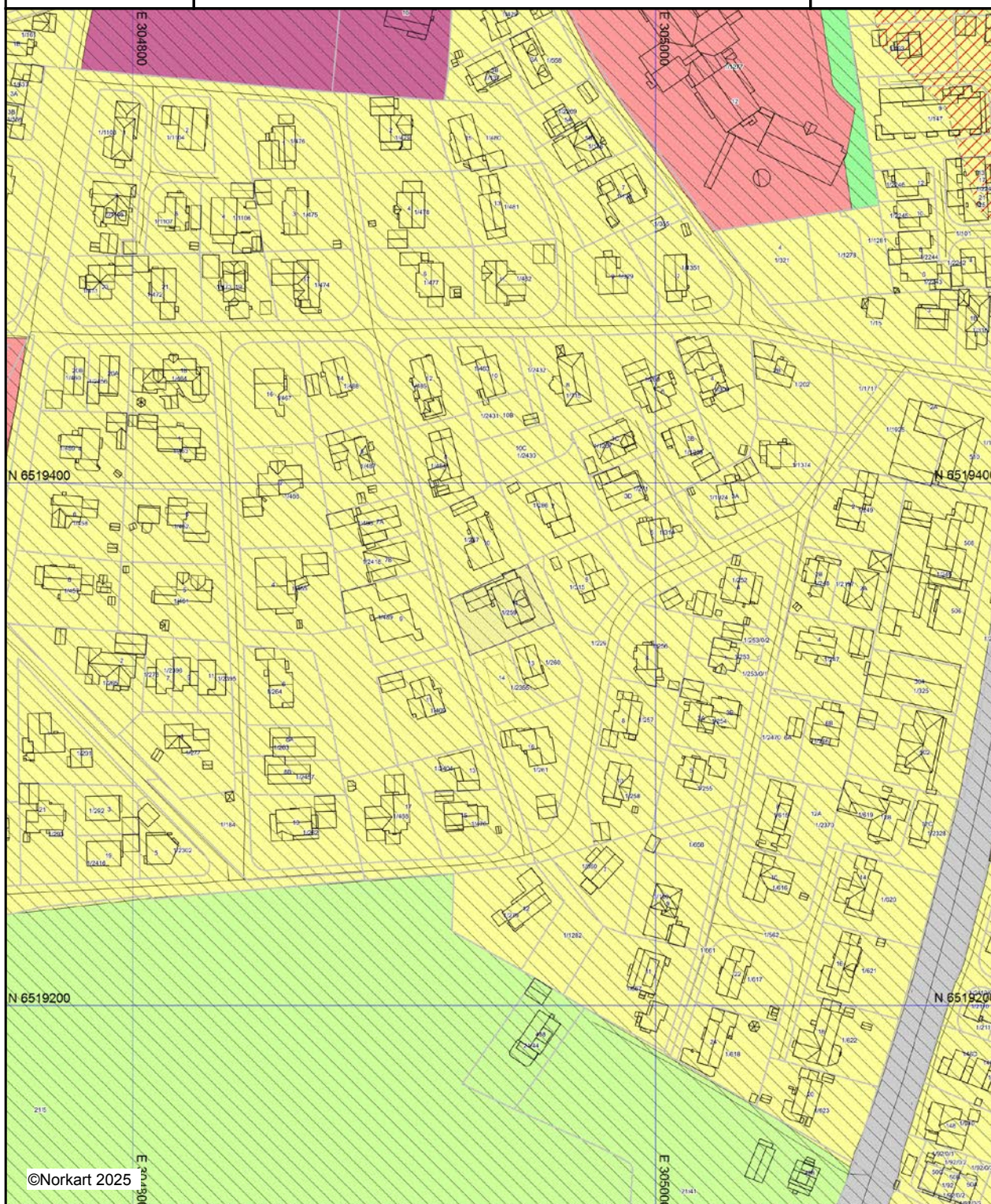
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/259
Adresse: Bakkavegen 11
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Vi gjør merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

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

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Grav- og urnelund - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

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

-  Turdrag - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o.

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Sikringssonegrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Markagrense
-  Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande

Nabolagsprofil

Bakkavegen 11 - Nabolaget Haugabakka - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Toreskogvegen Linje 52, 58, 62, N94	5 min 0.3 km
Klepp stasjon Linje L5	6 min 3.7 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 25.5 km

Skoler

Kleppe skule (1-7 kl.) 455 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	25 min 1.8 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	22 min 1.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 4.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge McDonald's Klepp	16 min
---------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

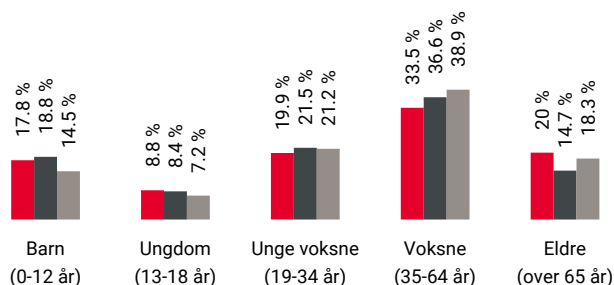
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugabakka	833	316
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	7 min 0.5 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 0.9 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Klepp	8 min
Kiwi Klepp PostNord	13 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 91/100



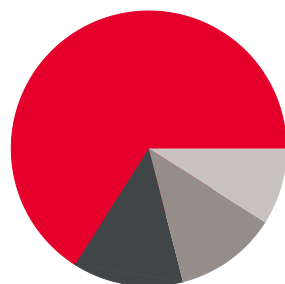
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽	Klokkarvegen ballløkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Vestringen ballløkke	7 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	MOVA Klepp	20 min	🚶
🚴	Robust Trening Bryne	9 min	🚗

Boligmasse



66% enebolig
13% rekkehus
12% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Jærhagen

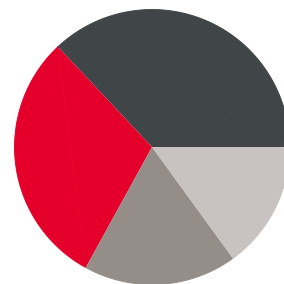
19 min 🚶



Klepp apotek

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



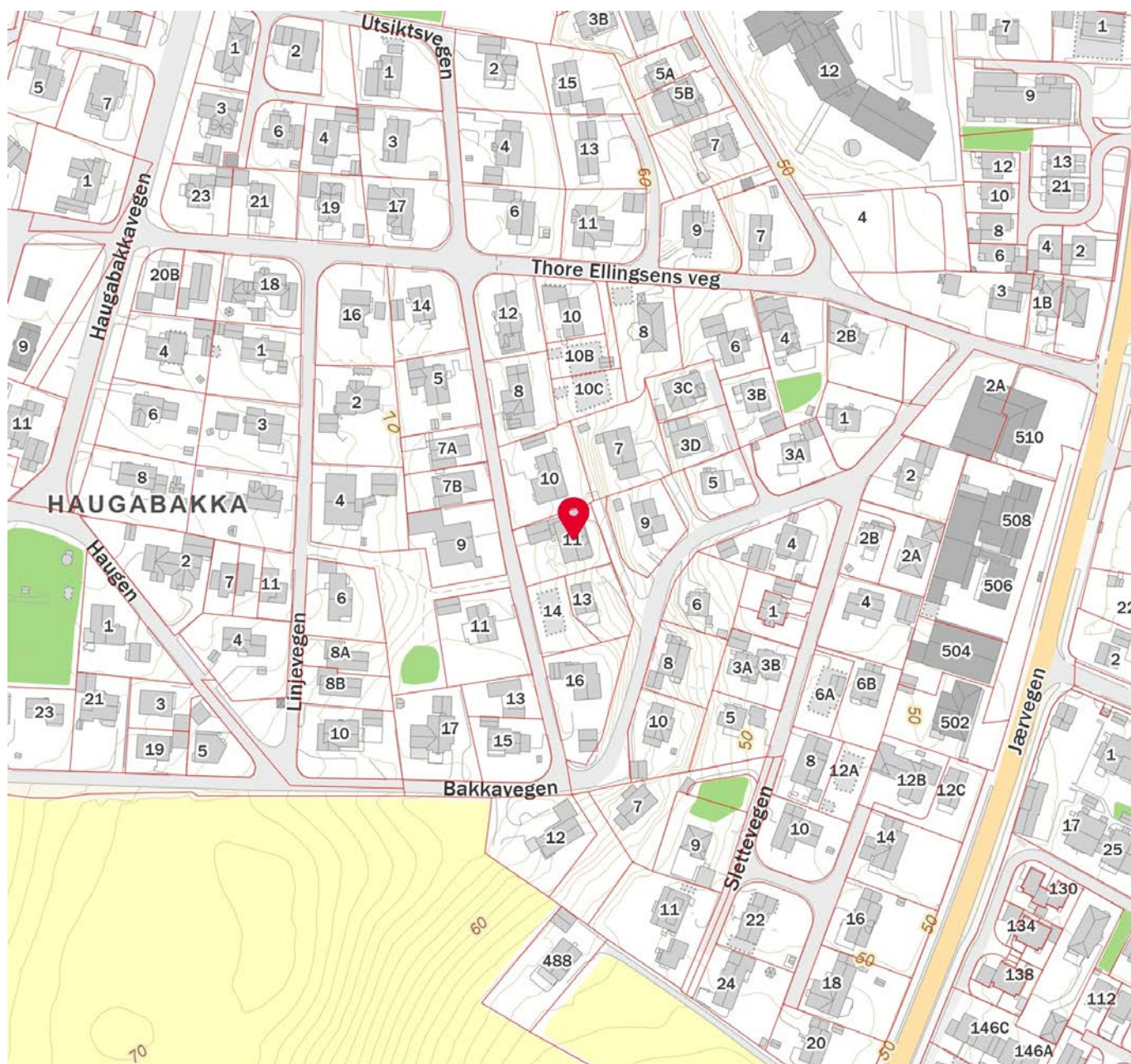
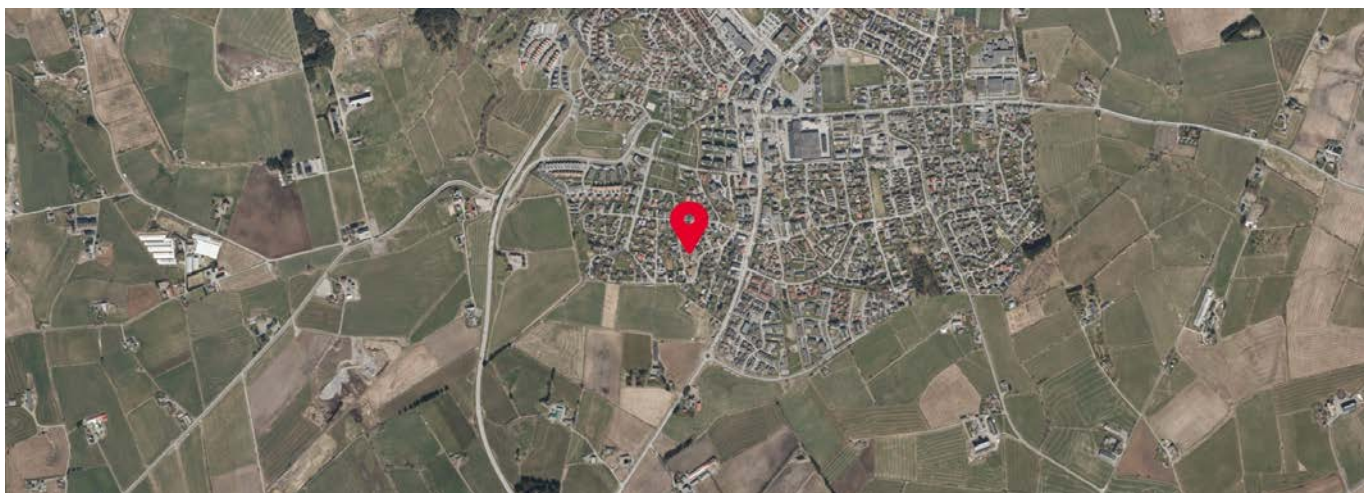
0%

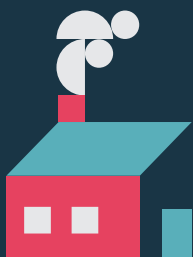
43%

Haugabakka
Kleppe/Verdalen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
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: Bakkavegen 11
4352 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Oppdragsnummer:

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre