



aktiv.

Skjærpevegen 28, 4342 UNDHEIM

**Kjekk, innholdsrik enebolig
Fin beliggenhet, solrik tomt og
parkering i garasje. 5 soverom.**



Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

E-post anne.kristine.undheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Christian Kollien
Maria Kollien

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 176/209 kvm
Tomtstr.: 612.7 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 205
Oppdragsnr.: 1403250136

Eiendommen ligger i en blindgate og det er et rolig og etablert boligområde.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Anne Kristine Undheim har gleden av å presentere Skjærpevegen 28 for salg.

En innholdsrik enebolig med fin beliggenhet i et etablert boligfelt midt i Undheim sentrum.

Undheim har en flott beliggenhet for de som ønsker å bo landlig, men allikevel være en kort kjøretur unna Bryne, Nærbø og Ålgård. Undheim sentrum som kan tilby både gode skole- og barnehagetilbud (Undheim Skule og Undheim Barnehage), flere sport- og fritidsaktiviteter, dagligvarehandelen Coop

Innhold:

Kjeller: Gang m/trapp, bad og 3 soverom. Kjeller entre/teknisk rom, kott bak trapp og matbod.

1. etasje: Entre/gang, vaskerom/bi-inngang, wc, stue/spisestue og kjøkken. Kott bak trapp.

2. etasje: Gang/kontor og 2 soverom.

Parkering i garasje og gårdsrom.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	48
Tilstandsrapport	53
Nabolagsprofil	89
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 209 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m² Gang m/trapp, bad og 3 soverom. Kjeller entre/teknisk rom, kott bak trapp og matbod.

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entre/gang, vaskerom/bi-inngang, wc, stue/spisestue og kjøkken. Kott bak trapp.

BRA-e: 33 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 31 m² Gang/kontor og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Balkong - 27 m² - TBA

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

612.7 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og beplantet med plen, bed og singel i gårdsrom.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en blindgate og det er et rolig og etablert boligområde.

Gangavstand til skole, barnehage, matbutikk, frisør, kirke og samfunnshus. På Undheim er det flere sports- og fritidsaktiviteter i idrettshallen.

Undheim bærer godt navnet "den grønne bygdå". Fra sentrum er det gode turveier av høy kvalitet. I sentrum er det også godt tilbud av opparbeidede grøntområder som kan benyttes av bygdas beboere.

Det er heller ikke langt til Bryne, Nærbø eller Ålgård, hvor du finner rikelig med servicetilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som ble oppført i 1991

Bygning som er oppført med grunnmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører isolerglass.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av DUO Takst AS v/Kåre Vatland.

Innhold

Innhold:

Kjeller: Gang m/trapp, bad og 3 soverom. Kjeller entre/teknisk rom, kott bak trapp og matbod.

1. etasje: Entré/gang, vaskerom/bi-inngang, wc, stue/spisestue, kjøkken og Kott bak trapp.

2. etasje: Gang/kontor og 2 soverom.

Standard

1. etasje:

I denne etasjen er det en romslig entré til hovedinngang med god plass til oppheng av yttertøy.

Praktisk Bi-inngang/ vaskerom like ved hovedinngang. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask. Rommet er av god størrelse med god plass for lagring.

Gjestetoalett, innredet med servant og toalett.

Store vindusflater gir godt med lys og stuen er romslig med flere møbleringsmuligheter. Her har mann plass til både sofagruppe og stort spisebord. Fra stuen har man utgang til både terrasse og hage. Vedovn og varmpumpe er installert.

Gråmalt kjøkkeninnredning med god skap-og benkeplass. Skaper til tak og frittstående hvitevarer.

2. etasje:

Denne etasjen er innredet med gang, flere kott for lagring og 2 soverom av god størrelse. Soverom kan alternativt brukes som loftstue.

Kjeller:

Denne etasjen inneholder 3 soverom av god størrelse. Hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.

Baderom er av god størrelse med vinylbelegg på gulv og vegger. Innredet med dusjnisse, servant i skapseksjon og toalett. Klargjort for badekar.

Praktisk bi-inngang/lagringsrom med bod.

Parkering i garasje med automatisk port, samt god plass til flere biler på egen grunn.

Alt i alt, en praktisk enebolig med romslig fin tomt.

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: 18

DRENERING

Oppsummering

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

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

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

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

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

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

Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.Tg:3.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.

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

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

ROM UNDER TERRENG

Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak

Opprette tilstrekkelig mekanisk ventilering, samt fjerne plast ved oppgradering.

YTTERVEGGER

Oppsummering

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

Merknader:

- Gjenstående teiping av vindtetting i overgang grunnmur.
- Stedvis behov for justering/supplering av musetetting.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Supplere musetetting bak kledning.

Teipe vindtetting i overgang grunnmur.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Oppsummering

Stedvis utilstrekkelig isolering/manglende dampsperre i kottrom.

Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.

Anbefalte tiltak

Isolere kottvegg, ferdigstille diffusjonsplast.

RENNER OG NEDLØP

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen små lekkasjer i skjøter.

-Manglende feste på tak nedløp nord/vest.

-Bend/nedløp sør/vest er teipet.

-Stedvis iring i rennekroker.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

TAKKONSTRUKSJON

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Det er ikke synlig luftespalte i panel takutstikk, dette hindrer utluftning av takkonstruksjonen. Registrert svertesopp.

Det er ikke montert luke til kryploft for inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalte i panelte takutstikk utvending.

Rengjøre/fjerne svertesopp

TAKTEKKING

Oppsummering

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

-Sprekk i bly i overgang tak/vegg vest, generelt ubehandlet bly.

-Ikke synlig fugletetting ved takfot.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Utbedre skadet bly, generell behandling av fly.

KJØKKEN

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Benkeplate foliert, håndtak skiftet, og

fronter og fliser oppmalt i senere tid.

-Noe bruksmerker i overflater, registrert svelling/fuktmerker i sokkel og bunnplate ved vaskekum/oppvaskmaskin.

-Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales utbedret/skiftet.

TOALETTROM

Oppsummering

Ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

TRAPP

Oppsummering

Lakkert furu trapp fra antatt byggeåret.

Stedvis noe spenninger og bruksmerker i trinn, påregnelig normalt iht. alder.

Manglende håndløper på vegg. (Håndløpere oppbevart i kjeller)

Anbefalte tiltak

Håndløper på vegg for bedre sikkerhet anbefales etablert.

AVLØPSRØR

Oppsummering

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

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

Merknader:

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

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

VANNLEDNINGER

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

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

- Vannrør er uisolerte i kjellerentre/teknisk rom, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i forbindelse med montering av el-bil lader og og stikk ved montering av varmepumpe.

Samsvarserklæring ikke fremlagt.

Merknader:

-Enkelte løs festet stikk.

-Manglende styrehjul til dimmer på kjøkken.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

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

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

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

begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis ett eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Innhente samsvarserklæring for nylig utførte arbeider.

VARMESENTRAL

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft montert i 2022, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.
Service opplyst utført 2024.
Ukjent om det oljetank på eiendommen.

VARMTVANNBEREDER

Oppsummering
Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.
Iring på blandeventi log kobberør, ingen registrert lekkasje.
Manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.
Montere fast tilkobling

VENTILASJON

Oppsummering
Naturlig ventilering via ventiler yttervegg/vindu, med mekanisk avtrekk på våtrom og wc.
REgistrert kondensering i enkelte vinduer, dette er tegn på utilstrekkelig luftutveksling.
Kott/bod bak trapp mangler ventiler/tilluftspalter, ingen registrert følgeskade, anbefales opprettet.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak
Ift. alder bør ventilasjonsanlegget skiftes på kortere sikt.
Tilluftspalter på alle dører anbefales etablert for optimal ventilering.

ØVRIG: SKORSTEIN OVER TAK

Oppsummering
Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/ behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).
Ingen registrert fukt sett innenfra. Pipeløp og overflater oppmalt i senere tid.

Anbefalte tiltak
Impregnere bly, pipe over tak, eventuelt montert heldekkende pipebeslag.

Forhold som har fått TG3: 8

STØTTEMUR:

Oppsummering

Det registreres betydelige skjevheter og retningsavvik i deler av mur og kantstein på eiendommen.

Det er ikke fare for sammenbrudd, og det er ikke umiddelbar behov for tiltak.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett i plattung ved balkong, noe vannansamling vil forekomme.

Større iring/korrodering i innfestningsbeslag til bjelker mot husvegg.

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

Port til balkong henger, behov for justering.

Dragerender mangler beslag/bord.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Ellers må utbedring av ovennevnte forhold påregnes.

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret.

Merknader:

-Nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Registrert nedbrytning/råte i terrasse dør og kjellerdør. Ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg.

-Utilstrekkelig tetting omliggende kjellervinduer/dør, fare for kondensering.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

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

-Enkelte vinduer behøver justering, enkelte barnesikringer fungerer ikke iht. intensjon.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Skadet ytterdører anbefales skiftet på kortere sikt.

Generell overflatebehandling må påregnes.

Enkelte justeringer, samt smøring av beslag og hengsler anbefales.

UTSTYR PÅ TAK

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering

Topplekker og overflater med varierende alder, noe oppgradert i senere tid.

Stedvis noe brukslitasje, spenninger og knirk.

Gjenstående montering av terskellist/fuge mot enkelte dører.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet.

Ca 24 mm lokal avvik på omliggende 2 meter på soverom 2. etasje. Tg:3.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

VÅTROM: 1. ETASJE - VASKEROM/BIINNGANG

Oppsummering

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

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og sikringskap.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 22 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist. Ca 42 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør ytterdør til topp slukrist.

Overflater fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

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

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

Merknader:

-Misfarging i belegg på gulv.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondens.

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

Våtrom fungerer, men ift. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.

VÅTROM: KJELLER - BAD

Oppsummering

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

Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsonen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning og vannuttak for badekar.

Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.

Ca 35 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

Ca 40 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Merknader:

-Det ble registrert fukt ved overflate målinger omliggende sillikonert sveis i dusjsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, noe høyere fuktverdier, dette skyldes trolig kondensering.

-Stedvis misfarging i belegg.

-Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode.

-Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.

-Wc festet med skruer, punktert membran.

-Stedvis bruksslitasje/svelling i overflate innredning.

-Mindre riss i sveiser skjøt på gulv.

-Skadet innfestning til skuffe i innredning.

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

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte feil og mangler må bad påregnes oppgradert.

ØVRIG: TERRENGFORHOLD

Oppsummering

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastningen på grunnmuren.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

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

Hvitevarer

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

Parkering

Enkel garasje og på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

6899900

Diverse

Følgende medfølger ikke handelen:

Skap og kommoder i garderobesrom, svart reol på kjøkken, tre reol på bad, trommel til vannslange, planter i drivhus i potter.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Varmepumpe

Vedovn

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 23 981

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024, totalt kr. 23 981,-

Avgift for 1.termin er kr. 9 556,-

Formuesverdi primær

Kr 1 109 411

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 437 642

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023; ifølge Skatteetaten

Som primærbolig: kr. 1 109 411

Som sekundærbolig: kr. 4 437 642

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 205 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 12815 Tinglyst 21.12.1988 Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1121 Gnr:46 Bnr:177

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.08.1991, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.08.1991.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Plan 0090 Øygaardsholen/Skjærpevegen Formål: Bustad, veg, friområde Vedtaksdato: 28.04.1987

Kommuneplan: Time kommune Trygg og framtidssretta. Periode: 2018 - 2030

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (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 101 100

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 91 650

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

Anne Kristine Undheim

Eiendomsmegler MNEF

anne.kristine.undheim@aktiv.no

Tlf: 482 54 277

Ansvarlig megler

Anne Kristine Undheim

Eiendomsmegler MNEF

anne.kristine.undheim@aktiv.no

Tlf: 482 54 277

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

26.03.2025



Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Anne Kristine Undheim har gleden av å presentere Skjærpevegen 28!



En innholdsrik enebolig over 3 plan med parkering i garasje eller i gårdsrom.



Fin plassering i enden av blindvei og friareal like ved



Stor hage med god boltreplass.

1. etasje

aktiv.



Velkommen inn! Lys og
innbydende entré.

Hyggelig stue med god plass
til både sofagruppe og
spisebord.







Her er det godt med plass til å dekke opp langbord ved større anledninger.



Store vindusflater slipper inn mye naturlig lys.



Det er installert både vedovn og varmepumpe i boligen.



Kjøkkenet med innredning malt i grå farge. Skap til tak og god benkeplass. Frittstående hvitevarer.



Gjestetoalett.

Praktisk vaskerom/bi-inngang.





Plantegningen er ikke målbart, noe avvik kan forekomme.

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



2. etasje

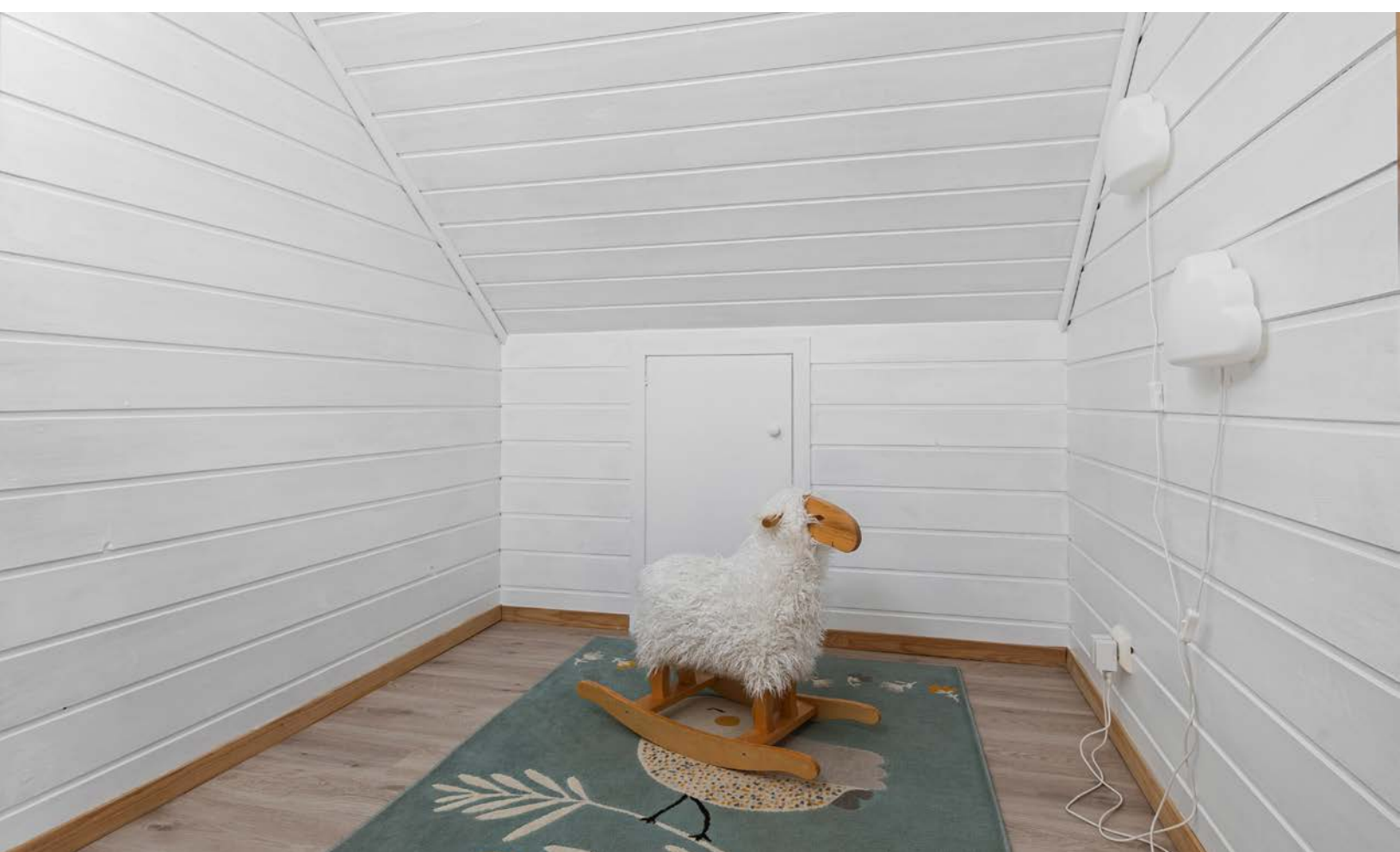
aktiv.

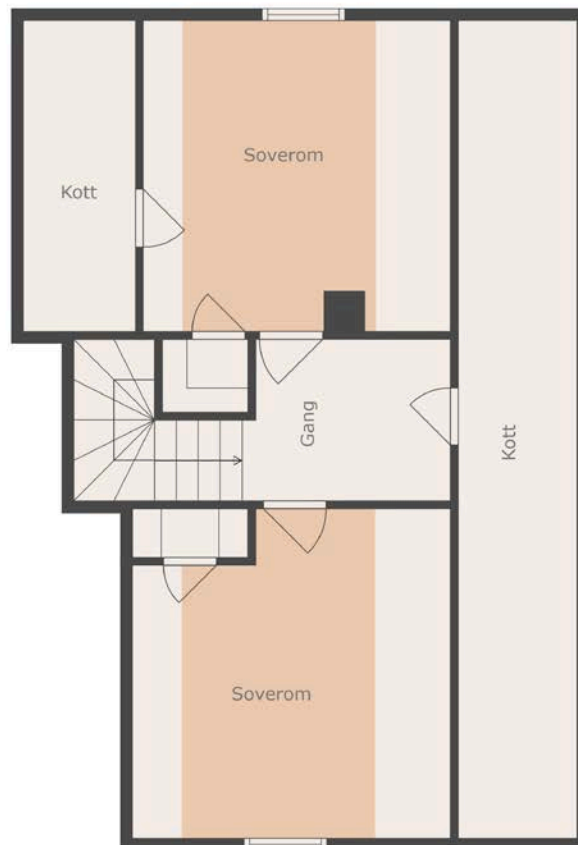


Stort barnerom med god plass til seng og masse leker.



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng.





Plantegningen er ikke målbart, noe avvik kan forekomme.

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

Kjeller

aktiv.





Kjelleren har 3 gode soverom.



Det ene brukes idag som gjesterom, det andre som kontor og det tredje som garderoberom.

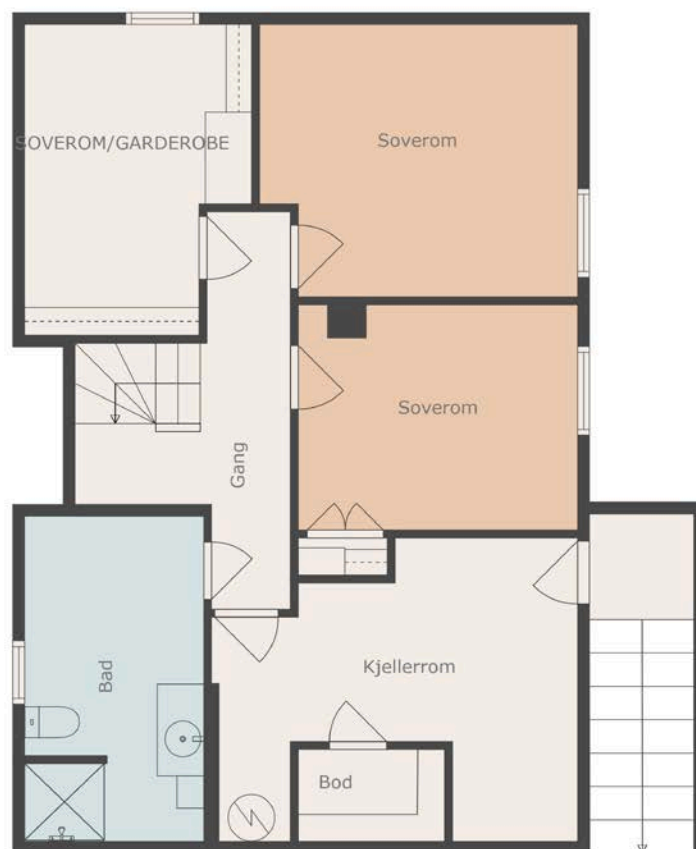




Bad er utstyrt med belegg på gulv og vegg.



Her har en dusj, wc, innredning med speil og opplegg til badekar.



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

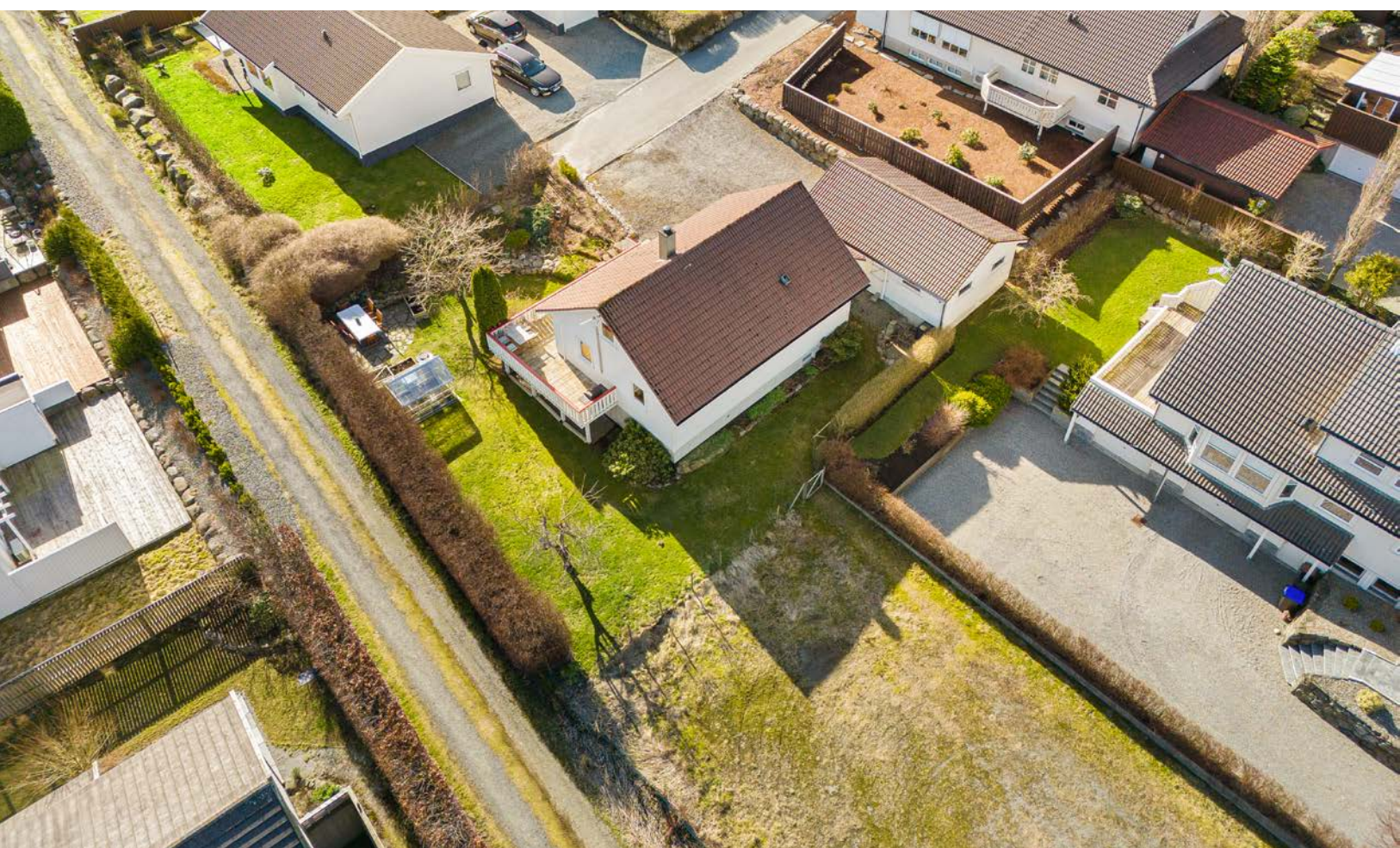
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Uteområdet

aktiv.









Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250136	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Kollien	Christian Kollien
Gateadresse	
Skjærpevegen 28	
Poststed	Postnr
UNDHEIM	4342
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6899900

Document reference: 1403250136

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MK, CK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Beskrivelse

Nabo hage/hekk er delvis på tomten

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1403250136

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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: 1403250136

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Kollien	adbb950b705ac67103ef5f0 9364ee60417b55320	16.03.2025 20:14:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Kollien	7bcd47ed3b1489f400c52c3 4aa9bc6e17410eb91	16.03.2025 20:11:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250136

- 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>

Skjærpevegen 28 4342 UNDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1991

BRA: 209 m²

BRA-i: 176 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

18

TG-3

8

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28991>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Det registreres betydelige skjevheter og retningsavvik i deler av mur og kantstein på eiendommen. Det er ikke fare for sammenbrudd, og det er ikke umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett i platting ved balkong, noe vannansamling vil forekomme.
Større iring/korrodering i innfestningsbeslag til bjelker mot husvegg.
Deler av terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.
Port til balkong henger, behov for justering.
Dragerender mangler beslag/bord.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Ellers må utbedring av ovennevnte forhold påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret.

Merknader:

- Nedbrytning/avskalling i enkelte karmner/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Registrert nedbrytning/råte i terrasse dør og kjellerdør. Ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg.
- Utilstrekkelig tetting omliggende kjellervinduer/dør, fare for kondensering.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmner, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Enkelte vinduer behøver justering, enkelte barnesikringer fungerer ikke iht. intensjon.

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Skadet ytterdører anbefales skiftet på kortere sikt.
Generell overflatebehandling må påregnes.
Enkelte justeringer, samt smøring av beslag og hengsler anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder, noe oppgradert i senere tid.

Stedvis noe brukslitasje, spenninger og knirk.

Gjenstående montering av terskellist/fuge mot enkelte dører.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet.

Ca 24 mm lokal avvik på omliggende 2 meter på soverom 2. etasje. Tg:3.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering

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

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og sikringssskap.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 22 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist. Ca 42 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør ytterdør til topp slukrist.

Overflater fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

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

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

Merknader:

-Misfarging i belegg på gulv.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondens.

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

Våtrom fungerer, men ift. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering

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

Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsonen.

Utstyr: Dusjnisje, toalett, servant i innredning og vannuttak for badekar.

Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisjen.

Ca 35 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

Ca 40 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Merknader:

- Det ble registrert fukt ved overflate målinger omliggende sillikonert sveis i dusjsonen.
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, noe høyere fuktverdier, dette skyldes trolig kondensering.
- Stedvis misfarging i belegg.
- Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode.
- Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.
- Wc festet med skruer, punktert membran.
- Stedvis bruksslitasje/svelling i overflate innredning.
- Mindre riss i sveiser skjøt på gulv.
- Skadet innfestning til skuffe i innredning.

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

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte feil og mangler må bad påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Terrengforhold

Oppsummering

Terreng omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastningen på grunnmuren.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

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

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

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.Tg:3.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.

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

Rom under terreng

Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak

Opprette tilstrekkelig mekanisk ventilering, samt fjerne plast ved oppgradering.

Yttervegger

Oppsummering

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

Merknader:

-Gjenstående teiping av vindtetting i overgang grunnmur.

-Stedvis behov for justering/supplering av musetetting.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Supplere musetetting bak kledning.

Teipe vindtetting i overgang grunnmur.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Stedvis utilstrekkelig isolering/manglende dampsperre i kottrom.

Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.

Anbefalte tiltak

Isolere kottvegg, ferdigstille diffusjonsplast.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen små lekkasjer i skjøter.

-Manglende feste på tak nedløp nord/vest.

-Bend/nedløp sør/vest er teipet.

-Stedvis iring i rennekroker.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertaket av denne konstruksjon og alder.

Det er ikke synlig luftespalte i panel takutstikk, dette hindrer utluftning av takkonstruksjonen. Registrert svertesopp.

Det er ikke montert luke til kryp loft for inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalte i panelte takutstikk utvendig.

Rengjøre/fjerne svertesopp.

Taktekking

Oppsummering

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

-Sprekk i bly i overgang tak/vegg vest, generelt ubehandlet bly.

-Ikke synlig fugletetting ved takfot.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Utbedre skadet bly, generell behandling av fly.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Benkeplate foliert, håndtak skiftet, og fronter og fliser oppmalt i senere tid.

-Noe bruksmerker i overflater, registrert svelling/fuktmerker i sokkel og bunnplate ved vaskekum/oppvaskmaskin.

-Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales utbedret/skiftet.

Toalettrom

Oppsummering

Ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Trapp

Oppsummering

Lakkert furu trapp fra antatt byggeåret.
Stedvis noe spenninger og bruksmerker i trinn, påregnelig normalt iht. alder.
Manglende håndløper på vegg. (Håndløpere oppbevart i kjeller)

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannrør er uisolerte i kjellerentre/teknisk rom, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.
- Det ble ikke registrert umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i forbindelse med montering av el-bil lader og og stikk ved montering av varmepumpe.
Samsvarserklæring ikke fremlagt.

Merknader:

- Enkelte løs festet stikk.
- Manglende styrehjul til dimmer på kjøkken.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis ett eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Innhente samsvarserklæring for nylig utførte arbeider.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft montert i 2022, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

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

Service opplyst utført 2024.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

Varmtvannsbereeder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.

Iring på blandeventi log kobberør, ingen registrert lekkasje.

Manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

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

Montere fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via ventiler yttervegg/vindu, med mekanisk avtrekk på våtrom og wc.

REGistrert kondensering i enkelte vinduer, dette er tegn på utilstrekkelig luftutveksling.

Kott/bod bak trapp mangler ventiler/tilluftspalter, ingen registrert følgeskade, anbefales opprettet.

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

Anbefalte tiltak

Ift. alder bør ventilasjonsanlegget skiftes på kortere sikt.
Tilluftspalter på alle dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Ingen registrert fukt sett innenfra. Pipeløp og overflater oppmalt i senere tid.

Anbefalte tiltak

Impregnere bly, pipe over tak, eventuelt montert heldekkende pipebeslag.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Mindre endring på av lettvegger i 2. etasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2025

Rapportdato
25.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Christian Kollien

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Maria Kollien

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Etter siste stormen er det et hull i en takpanne helt i enden av taket over takrenne. Forsikringen er allerede informert og vi venter på svar."

"Av og til skruketroll i kjelleren"

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygnings sakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet enkelte bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører, blir stedvis kommenter, men ikke vurdert med tilstand.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Skjærpevegen 28, 4342 Undheim					
Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	46	Bruksnr:	205	Festnr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1991 - lht. eiendomsverdi					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som ble oppført i 1991
 Bygning som er oppført med grunnmur og plate i stedstøpt betong.
 Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
 Etasjeskiller i trebjelkelag.
 Saltak i tre som er tettet med betongtakstein.
 Takrenner/nedløp i plast.
 Vinduer og dører isolerglass.

Bygningen er hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i overflater i senere år.
 Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	31	31	0	0	0
1. etasje	75	75	0	0	27
Kjeller	70	70	0	0	0
Garasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	209	176	33	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	31	31	0	Gang/kontor, og 2 soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	75	73	2	Entre/gang, vaskerom/bi-inngang, wc, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Kott bak trapp.
Kjeller	70	51	19	Gang m/trapp, bad, og 3 soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	Kjeller entre/teknisk rom, kott bak trapp og matbod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	33	0	33		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	209	155	54		

Kommentar til arealberegning

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

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

Balkong - 27 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering

TG-2

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

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

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

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.Tg:3.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Det registreres mindre riss i grunnmur, dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-3	
Det registreres betydelige skjevheter og retningsavvik i deler av mur og kantstein på eiendommen. Det er ikke fare for sammenbrudd, og det er ikke umiddelbar behov for tiltak.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Toppdekker/overflater stedvis oppgradert i senere år.	
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	
Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over fargegrensen for utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspærre i veggen. Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette tilstrekkelig mekanisk ventilering, samt fjerne plast ved oppgradering.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 byggtknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-3**

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett i platting ved balkong, noe vannansamling vil forekomme.

Større iring/korrodering i innfestningsbeslag til bjelker mot husvegg.

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

Port til balkong henger, behov for justering.

Dragerender mangler beslag/bord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Ellers må utbedring av ovennevnte forhold påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.6 Vinduer og dører**

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
<p>Vinduer og dører fra byggeåret.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Registrert nedbrytning/råte i terrasse dør og kjellerdør. Ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg. -Utilstrekkelig tetting omliggende kjellervinduer/dør, fare for kondensering. -Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt. -Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. -Enkelte vinduer behøver justering, enkelte barnesikringer fungerer ikke iht. intensjon. <p>Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p> <p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Skadet ytterdører anbefales skiftet på kortere sikt.</p> <p>Generell overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Enkelte justeringer, samt smøring av beslag og hengsler anbefales.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning opplyst oppmalt av forrige eier i 2021.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

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

Merknader:

- Gjenstående teiping av vindtetting i overgang grunnmur.
- Stedvis behov for justering/supplering av musetetting.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Supplere musetetting bak kledning.
- Teipe vindtetting i overgang grunnmur.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Stedvis utilstrekkelig isolering/manglende dampsperre i kottrom.
Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Isolere kottvegg, ferdigstille diffusjonsplast.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

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

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen små lekkasjer i skjøter.
 -Manglende feste på tak nedløp nord/vest.
 -Bend/nedløp sør/vest er teipet.
 -Stedvis iring i rennekroker.
 Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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

Ja

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

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det registreres svai/nedbøy i takflaten i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertaket av denne konstruksjon og alder.
 Det er ikke synlig luftespalte i panel takutstikk, dette hindrer utluftning av takkonstruksjonen.
 Registrert svertesopp.
 Det er ikke montert luke til kryptof for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette luftespalte i panelte takutstikk utvending.
 Rengjøre/fjerne svertesopp.

6.11 Takteking

Type teking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

En skadet takstein skiftet i 2025.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

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

Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

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

- Sprekk i bly i overgang tak/vegg vest, generelt ubehandlet bly.
- Ikke synlig fugletetting ved takfot.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Utbedre skadet bly, generell behandling av fly.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Toppdekker og overflater med varierende alder, noe oppgradert i senere tid.
 Stedvis noe brukslitasje, spenninger og knirk.
 Gjenstående montering av terskellist/fuge mot enkelte dører.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.
 Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet.
 Ca 24 mm lokal avvik på omliggende 2 meter på soverom 2. etasje. Tg:3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad****6.14 Kjøkken****Overflater og innredning**

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Benkeplate foliert, håndtak skiftet, og fronter og fliser oppmalt i senere tid.

-Noe bruksmerker i overflater, registrert svelling/fuktmerker i sokkel og bunnplate ved vaskekum/oppvaskmaskin.

-Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
-------------------------------------	----

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales utbedret/skiftet.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Mindre endring på av lettvegger i 2. etasje.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Vindu skal ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.	
Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Målt takhøyde 2. etasje - 2,19 m. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Ukjent alder på brannslukningsapparat.	

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Ingen spesielle merknader utover normal slitasje.	

6.17 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Lakkert furu trapp fra antatt byggeåret. Stedvis noe spenninger og bruksmerker i trinn, påregnelig normalt iht. alder. Manglende håndløper på vegg. (Håndløpere oppbevart i kjeller)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Merknader:	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør fra antatt byggeår. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. - Vannrør er uisolerte i kjellerentre/teknisk rom, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. -Det ble ikke registrert umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Ei-bil lader montert i 2023- Oneco Stikk for varmpumpe montert i 2022 - Arbeid utført av faglært elektriker som vennetjeneste.</p>	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i forbindelse med montering av el-bil lader og og stikk ved montering av varmepumpe.
Samsvarserklæring ikke fremlagt.

Merknader:

- Enkelte løs festet stikk.
- Manglende styrehjul til dimmer på kjøkken.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har stedvis ett eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Innhente samsvarserklæring for nylig utførte arbeider.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Service utført sommer 2024

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe luft til luft montert i 2022, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.
Service opplyst utført 2024.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1991

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

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 rest levetid.
Iring på blandeventil og kobberrør, ingen registrert lekkasje.
Manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Naturlig ventilering via ventiler yttervegg/vindu, med mekanisk avtrekk på våtrom og wc. REgistrert kondensering i enkelte vinduer, dette er tegn på utilstrekkelig luftutveksling. Kott/bod bak trapp mangler ventiler/tilluftspalter, ingen registrert følgeskade, anbefales opprettet. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ift. alder bør ventilasjonsanlegget skiftes på kortere sikt. Tilluftspalter på alle dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p>	

6.24 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og sikringsskap. Mekanisk avtrekk, ok. Varmekabler i gulv. Ca 22 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist. Ca 42 mm oppbrett av belegg i dørterskel. Ca 20 mm fall fra gulv ved dør ytterdør til topp slukrist.</p> <p>Overflater fra byggeåret, normal slitasje iht. alder. -Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen. -Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.</p> <p>Merknader: -Misfarging i belegg på gulv. -Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondens. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.</p> <p>Våtrom fungerer, men ift. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsonen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning og vannuttak for badekar.

Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.

Ca 35 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

Ca 40 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Merknader:

-Det ble registrert fukt ved overflate målinger omliggende sillikonert sveis i dusjsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, noe høyere fuktverdier, dette skyldes trolig kondensering.

-Stedvis misfarging i belegg.

-Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode.

-Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.

-Wc festet med skruer, punktert membran.

-Stedvis bruksslitasje/svelling i overflate innredning.

-Mindre riss i sveiser skjøl på gulv.

-Skadet innfestning til skuffe i innredning.

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

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte feil og mangler må bad påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert trehvit utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Det er ikke luftet spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

-Enkelte dører henger og behøver mindre justering

-Skyvedør mellom kjøkken/stue 1. etasje er noe stri å betjene.

6.27 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Element pipe m/ildsteds i stue 1. etasje.

Merknader:

- Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Løs plate foran ildsted.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Eier opplyser at vedovn bør skiftes.
- Løs festet stålplate foran ildsted.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Ingen registrert fukt sett innenfra. Pipeløp og overflater oppmalt i senere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Impregnere bly, pipe over tak, eventuelt montert heldekkende pipebeslag.

6.28 Øvrig: Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng opparbeidet med hageanlegg og platting av betong heller.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Terrengnet omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastningen på grunnmuren.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

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

Merknader:

- Svinnriss i stedstøpt plate.
- Knust glass i 2 vinduer.
- Ikke synlig montert museband.
- Innadslående dør henger og tar i karm.

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

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

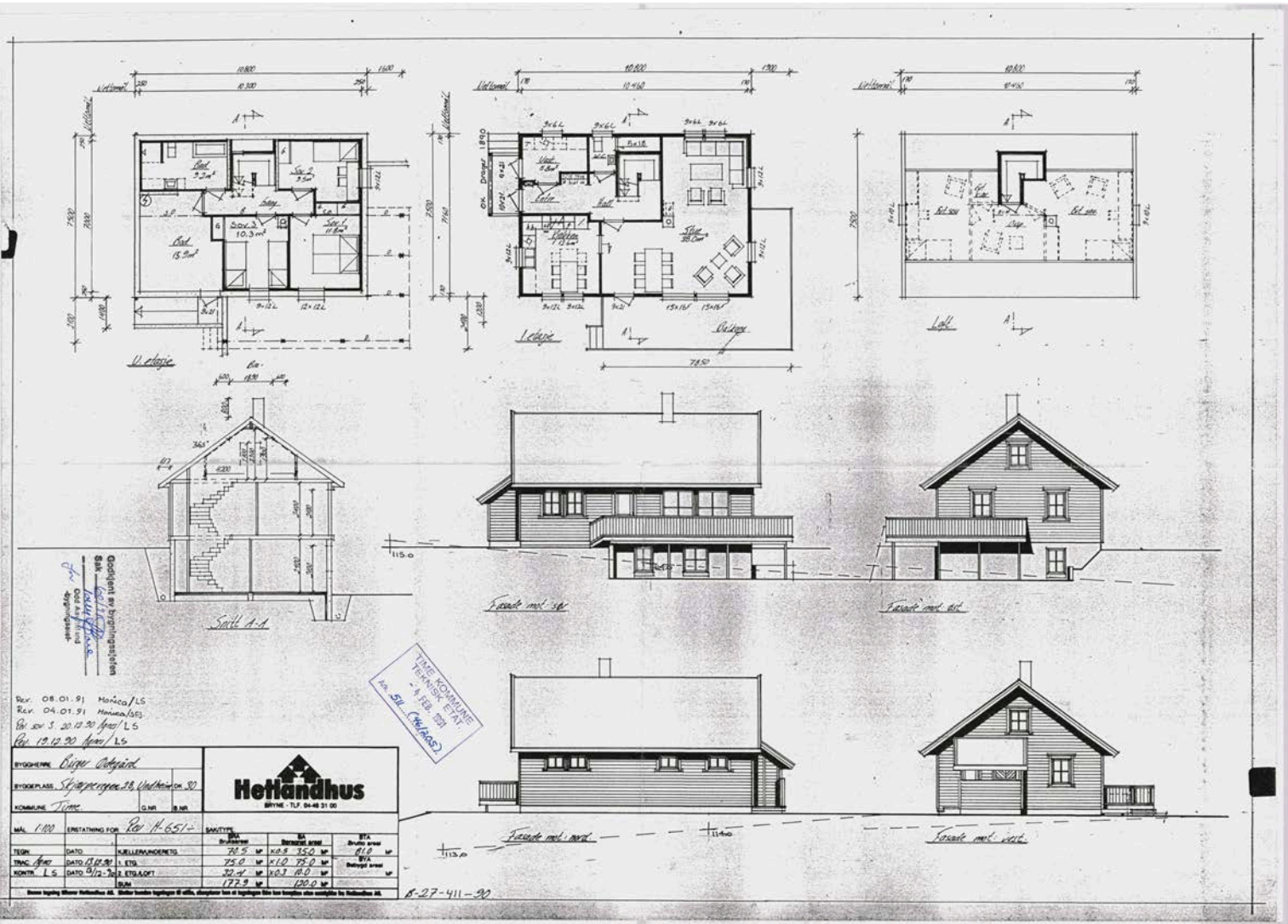
Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Rev. 08.01.91 Monica/LS
 Rev. 04.01.91 Monica/LS
 Rev. 04.03.90 Jørn/LS
 Rev. 19.12.90 Jørn/LS

BYGGEREN	Olav Odegaard
BYGGERPLASS	Sjøveierveien 28, Vestnes (nr. 30)
KOMMUNE	Time
MÅL	1:100
ERSTATNING FOR	Rev. 4-651-
TEK. DATO	01.10.90
TEK. L.S. DATO	01.10.90
BYGGEREN	LS

		BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN
		BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN
BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN
BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN
BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN

THE KOPPLINE
 TEKNISK ENF.
 - 4 FEB 1991
 Nr. 511 (KJAS)

8-27-411-30

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

TIME BYGNINGSRÅD

Birger Ødegård
Skjærpevegen 28

4342 UNDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, JFR. § 99 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Etter å ha foretatt befaring den 14.08. 1991 gir en Dem med dette tillatelse til å ta i bruk nybygget på gnr. 46 bnr. 205, Skjærpevegen 28.

Før ferdigattest kan gis, må følgende gjenstående arbeid utføres:

- Takvannsledløp ved hovedinngang må koples til.
- Kjelleryttervegger i bod må tilleggsisoleres.
- Kjellervinduer må fuges og tettes.
- Kjellerdør må tettes utvendig.

Gjenstående arbeid må være ferdig utført innen 6 mnd. fra dato. Dersom ferdigattest ønskes, må bygningskontrollen varsles for ny kontroll.

Fullstendig byggemelding kom inn: 04.02.91.

Gjenpart til ansvarshavende: Jan Edgar Seland, Hetlandhus A/S
Postboks 233, 4341 Bryne

Bryne, den 19.08. 1991

For bygningssjefen

Liv Ofteidal
Liv Ofteidal
- avd.ing. -



Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 205	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjærpevegen 28 4342 UNDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Flaggstang
⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Steingjerde	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Sti
✗ Vegsperring	■ Trapp	 Byggetiltak
■ Takoverbygg	■ Udefinerte bygg	■ Bolig
■ Garasje og uthus	■ Annen næring	■ Eiendom
■ Gang- og sykkelveg	■ Veg	 Høydekurve
■ Lekeplass	■ Bebygd område	■ Dyrka mark
■ Annet		



TEGNFORKLARING

BL. 25. REGULERINGSPORMAL	BL. 26. ANDRE BESTEMMELSER
1. BYGGOMRÅDER	<ul style="list-style-type: none"> ELLER ANDEL ELLER FRIKORREKT ELLER LØSNINGS
<ul style="list-style-type: none"> BYGGOMRÅDE BYGGOMRÅDE BYGGOMRÅDE 	STREKSYMBOLER M.V.
2. LANDSKAPSMÅDER	<ul style="list-style-type: none"> BYGGOMRÅDE BYGGOMRÅDE BYGGOMRÅDE
3. TRAFIKOMRÅDER (OFFENTLIG)	<ul style="list-style-type: none"> BYGGOMRÅDE BYGGOMRÅDE BYGGOMRÅDE
4. FRIOMRÅDER	<ul style="list-style-type: none"> BYGGOMRÅDE BYGGOMRÅDE BYGGOMRÅDE
5. FAREOMRÅDER	<ul style="list-style-type: none"> BYGGOMRÅDE BYGGOMRÅDE BYGGOMRÅDE
6. SPESIALOMRÅDER	<ul style="list-style-type: none"> BYGGOMRÅDE BYGGOMRÅDE BYGGOMRÅDE

REGULERINGSPÅN ENDRING

BYGARDSHOLEN - SKJERVEVEGEN R - 69

REVISJONER:	DATE	BYGG
1. UTLEGGING AV TEKNISSKISSE I ARKITEKT. ETAT	27.06.85	E. S. R.
2. SAMSKJEMNING P.L.G. BYGGOMRÅDE		
3. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE	SAK 301/85	27.06.85
4. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE	SAK 321/85	27.06.85
5. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE	SAK 337/85	28.06.85
6. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
7. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
8. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
9. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
10. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
11. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
12. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
13. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
14. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
15. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
16. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
17. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
18. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
19. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
20. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
21. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
22. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
23. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
24. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
25. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
26. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
27. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
28. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
29. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
30. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
31. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
32. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
33. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
34. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
35. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
36. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
37. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
38. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
39. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
40. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
41. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
42. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
43. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
44. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
45. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
46. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
47. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
48. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
49. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		
50. SAMSKJEMNING - BYGGOMRÅDE		

TEKNISSKISSE ETAT 27.06.85

Nabolagsprofil

Skjærpevegen 28 - Nabolaget Undheim - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjønnohlen Linje 56	4 min 0.3 km
Nærbø stasjon Linje L5	11 min 8.9 km
Stavanger Sola	39 min

Skoler

Undheim skule (1-7 kl.) 107 elever, 9 klasser	11 min 0.8 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	12 min 8.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	15 min 11.7 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	11 min 8.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min 11.4 km

«Koselig sted hvor alle kjenner nesten alle.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

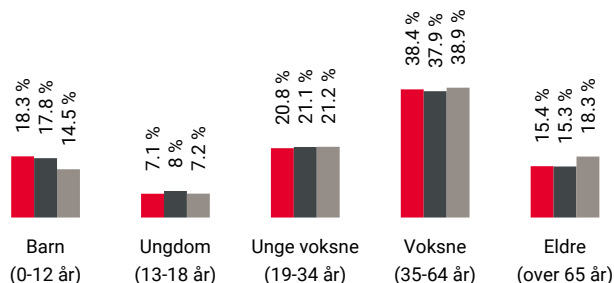
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Undheim	982	438
Time kommune	19 353	8 168
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Undheim barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 0.8 km
Bjorhaug barnehage (1-5 år) 55 barn	10 min 8.2 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	10 min 7.8 km

Dagligvare

Coop Prix Undheim Handelslag PostNord	10 min 0.7 km
Coop Extra Lye Post i butikk, PostNord	10 min 7.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

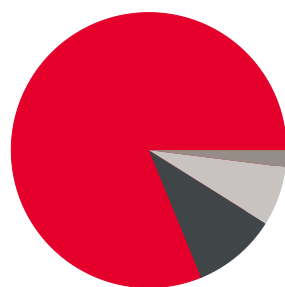
⚽ Undheim flerbruksflate - balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Undheim idrettsanlegg 8 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.6 km

🚴 Jæren Sportssenter 11 min 🚗

🚴 Gymmen 12 min 🚗

Boligmasse



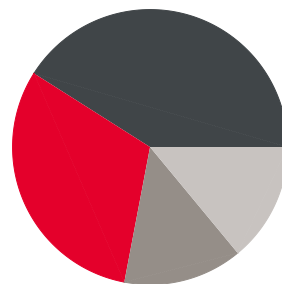
■ 82% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 2% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Nærbø 12 min 🚗

📦 Nærbø Apotek 11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

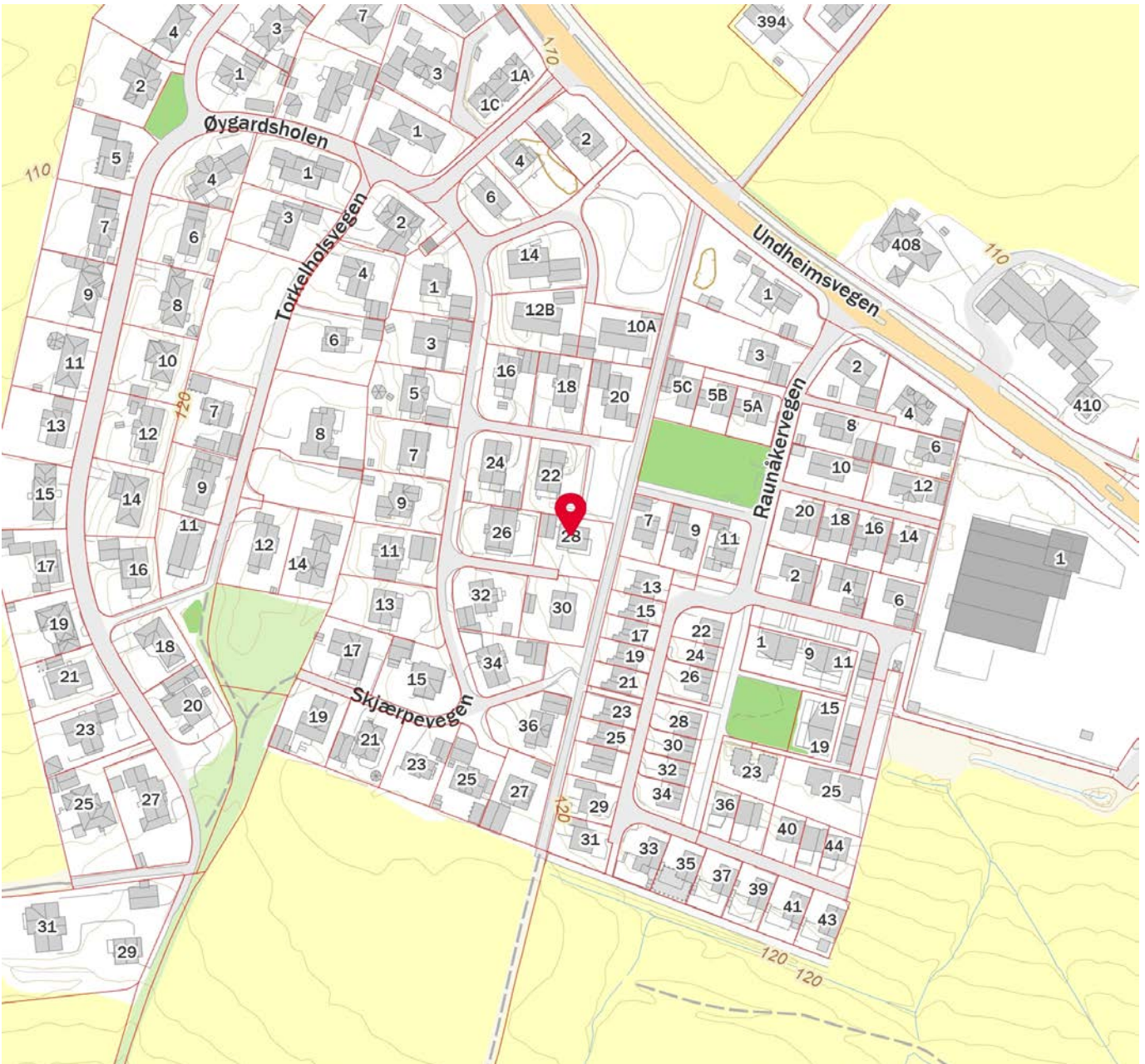


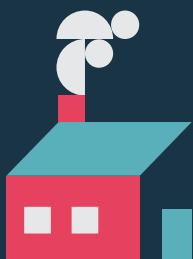
0% 43%

■ Undheim
■ Time kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skjærpevegen 28
4342 UNDHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Kristine UndheimTelefon: 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre