

aktiv.



Soleievegen 1, 4351 KLEPPE

**Innholdsrik enebolig med stor
solrik tomt!
Barnevennlig beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 790 000,-
Omkostn.:	Kr 120 990,-
Total ink omk.:	Kr 4 910 990,-
Selger:	Ina Våga Hatteland Erik Hatteland
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1971
BRA-i/BRA Total	191/191 kvm
Tomtstr.:	864.4 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 45, bnr. 244
Oppdragsnr.:	1403240389

Perfekt for barnefamilier! Rolig og familievennlig nabolag!

Velkommen til Soleievegen 1!

Innhold:

1. etasje: Vindfang, gang, stue, soverom, kontor, bod under trapp, bod, disponibelt rom, bad og vaskerom.
2. etasje: Gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.
Garasje.

Høydepunkter:

- Flott hjørnetomt med gode solforhold
- Pent opparbeidet tomt med plen, terrasse og beplantning
- Vedovn i stue og varmepumpe i gang.
- Godt innhold med 3 soverom og flere disponible rom
- 2 bad og eget vaskerom
- Romslig stue med gode møbleringsmuligheter
- Tidløst og pent kjøkken i hvit utførelse fra 2014
- Bad i underetasje ble oppgradert av forrige eier i 2008
- Terrasse mot sør og vest
- Meget barnevennlig beliggenhet med gangavstand til barne- og ungdomsskole
- Kort avstand til flere barnehager
- Gangavstand til Jærhagen og turområde

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	48
Energiattest	97
Nabolagsprofil	98
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA totalt: 191 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Vindfang, gang, stue, soverom, kontor, bod under trapp, bod, disponibelt rom, bad og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 111 m² Gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Balkong - 21 m² - TBA

Terrasse - 24 m² - TBA

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

864.4 m²

Tomtebeskrivelse

Nydelig tomt med gode solforhold og pent opparbeidet.

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et veletablert, barnevennlig og populært boligområde i Verdalen. Dette er stedet for deg som ønsker en skjermet, men likevel sentral beliggenhet med kort vei til nær sagt alt du trenger. Fra Jærhagen med shopping- og kafemuligheter til flotte naturopplevelser på Borestranden eller i rekreasjonsområdene Kleppevarden og Kleppelunden.

Området kan tilby flere gode skole- og barnehagetilbud med blant annet umiddelbar nærhet til Sporafjell barnehage, Myrsnibå barnehage, Sørhelle barnehage, Bore barneskule og Bore ungdomsskule med kort avstand fra boligen.

Flere gode sport- og fritidstilbud for både store og små er raskt tilgjengelig i nærområdet med blant annet fotball, håndball, svømming, turn og treningssenter(Arena). Det ligger blant annet to fotballbaner en med svært kort gangavstand til eiendommen.

Dagligvarehandelen Kiwi og Rema ligger like i nærområde og handlesenteret Jærhagen ligger også nær.

Kollektivtransport er raskt tilgjengelig med gode bussforbindelser mot både nord og sør.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsopgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapp: Generell beskrivelse av boligen: Enebolig som er opplyst oppført med grunnmur av betongstein. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler. Tre bjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast/zink. Vinduer og dører med isolerglass. Bygningen fremstår med varierende stand, stedvis oppgradert innvendig og utvendig. Opplyst tilbygget mot øst i 1981. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, stedvis manglende vedlikehold og normal brukslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og

påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere og innhentet fra tidligere salgsprospekt. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

Innhold:

1. etasje: Vindfang, gang, stue, soverom, kontor, bod under trapp, bod, disponibelt rom, bad og vaskerom.

2. etasje: Gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.

Garasje.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament Oppsummering Det registreres riss/sprekk og avskalling grunnmur, hovedsakelig omliggende utsparinger, samt yttervegg vaskerom. Større retningsavvik tilbygg hjørne sør/øst. Større retningsavvik i asfaltert gårdsrom kan tilbakeføres til mangelfullt grunnarbeid. Anbefalte tiltak Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng Oppsummering Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Rommene er ventilert med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Anbefalte tiltak Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Yttervegger Oppsummering Utvendig kledning fra antatt byggeåret og ved tilbygg. Merknader: -Det er nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, registrert spredte råteskader, hovedsakelig sør/øst. -Det er stedvis benyttet museklosser som musetting, dette hindrer utluftning bak kledningen. -Musetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig, registrert tegn til museaktivitet på loft. -Det registreres stedvis missfarging/ svertesopp i deler av fasader. -Korrodering i ventil hetter. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Anbefalte tiltak Jevnlige rengjøring og

overflatebehandling må påregnes. Opprette bedre luftning, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen. Påviste skader kledning anbefales utbedres.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, kondensering vil oppstå ved bruksendring. Gavlventil mangler netting mot nord, registrert tegn til tidligere fuglereir. Kondens/vannmerker omliggende rørgjennomføringer, samt noe vannmerker i sutak generelt. Fuktutslag i gulvbord ved avkast ventilasjon. Klemte lufteskuffer ved takfot, hindrer utluftning, og kondensering kan oppstå. Soleievegen 1, 4351 Kleppe 9 av 35 Anbefalte tiltak Montere isolert loftsluke. Åpne opp lufteskuffer, isolere rør til takhatt og justere/supplere isolasjon i bjelkelag.

Renner og nedløp Oppsummering Takrenner og nedløp av plast/zink, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Taknedløp er avsluttet over terrenget ved entre og hjørne sør/øst, dette øker fuktbelastninger på grunn/ringmuren. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Anbefalte tiltak Føre nedløp i rør til kum. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Takkonstruksjon Oppsummering Det registreres svai/nedbøy i takflaten, ingen tegn til konstruksjonsvikt, synes ikke behov for tiltak. Registrert luftespalter i panelt takutstikk.

Taktekking Oppsummering Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Tilstand er satt iht alder. -Ikke synlig montert fugleband ved takfot. 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.

Ildsted/Skorstein Oppsummering Pipa er innkledd på 3 sider i underetasjen. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Riss/sprekke i pusset pipe over tak, registrert vannmerket i sutak sett fra loft. Anbefaler montering av pipebeslag for hindre lekkasjer. (kostnad pipebeslag ca 10 000,-) Anbefalte tiltak Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Montere pipebeslag over tak.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate. Opplyst skiftet på tidlig 2000 tallet. Merknad: -Stedvis noen krakelering/bruksmerker/svellinger i overflater, påregnelig normalt iht. alder. -Enkelte fronter må påregnes justert. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Trapp Oppsummering Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. Oppgradert i overflater i senere tid. List montert i trinn, bør monteres "flush" for sikkerhet. Stedvis spenninger/knirk i trinn. Manglende håndløper på vegg. Rekkverk trapp 1 .etasje målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm. Anbefalte tiltak Utbedre påpekte merknader for å tilfredsstillte dagen krav til trapp.

Avløpsrør Oppsummering Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Tilstand satt iht. alder. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Anbefalte tiltak Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering Vannrør fra hovedsakelig fra byggeår. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Anbefalte tiltak Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk Oppsummering Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid. Dokumentasjon foreligger ikke. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefalte tiltak Gjenstående el-anlegg fra byggeåret har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmesentral Oppsummering Varmepumpe luft til luft, (produktårsnummer 2012), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget

ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Ukjent om det oljetank på eiendommen. Anbefalte tiltak Jevnlig kontroll/service av anlegget.

Varmtvannsbereder Oppsummering Bereder fra antatt 90 tallet. Registrert iring på kobberrør/blandeventil, drypp lekkasje ved blandeventil 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 Iht. påpekte merknader og alder anbefales bereder utskiftet.

Ventilasjon Oppsummering Bolig er ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på bad i underetasjen. Det er manglende tilluftspalte på dører slik at ventileringen av boenheden ikke fungerer som tiltenkt. Kondensering i vindu/dører, skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Større kondensering vil oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales. Anbefalte tiltak Bedre ventilering i bolig generelt. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 1. etasje - Bad Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Ufagmessig montering/tilslutning av slukforing/klemringer, anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av oppgradering. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for lekkasje. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Oppsummering av sanitærutstyr Svelling i nedre del av skapdører. Oppsummering av ventilasjon Tilfredsstillende avtrekk ved enkel test. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Oppsummering av fukt Soppdannelser og variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusjnisen. Variable fuktverdier ved hulltaking i fra tilstøtende rom. Anbefalte tiltak fukt Det ble ikke registrert nedbrytning eller soppdannelser i svill/plate ved hulltaking, mulig fuktverdier kan skyldes kondens, anbefaler nærmere kontroll.

Støttemur Oppsummering Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Forhold som har fått TG3:

Drenering Oppsummering Antatt normal slitasje drens fra byggeåret/tilbygg, 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. Stedvis synlig 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. Det var på

byggetidspunktet vanlig at grunnmuren ble innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3 lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom Taknedløp er avsluttet over bakken på sør/øst. Det er lite fall på terrenget og grunnmuren får en stor fuktbelastning. Anbefalte tiltak Kontroll/ oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Oppgradere fuktsikring ved skifte av drenering. 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.

Krypkjeller Oppsummering Saltutslag på ringmur, skyldes trolig utvendig fuktpåkjennning. Motfall mot mur, manglede fuktsikring, taknedløp avsluttet over terrenget, økt fuktbelastning. Ikke synlig fuktsikring mot grunn, dette øker fuktbelastningen i rommet. Registrert enkelte ventiler i ringmur. Krypkjeller er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom. Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale. Anbefalte tiltak Utvendig 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. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Opprette bedre ventilering av krypkjeller generelt.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Balkong/Terrasse Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett, noe vannansamling. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Ukjent om det er montert tilstrekkelig fall/tekking på balkong i betong. Ikke tilgang for kontroll. Registrert råte i reisverk/bord tilknyttet balkong, påregnelig med utskifting. Anbefalte tiltak Det må påregnes oppgradering konstruksjon og overflater tilknyttet balkong/terrasse.

Vinduer og dører Oppsummering Vinduer og dører med varierende alder og stand. Merknader: -Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Behov for overflatebehandling og enkelte utskiftninger. -Punkttert glass i terrasse dør 1. etasje. -Råte/nedbrytning i glasslister sør/øst, registrert fukt/svelling i vindu og omliggende gulv/vegg på soverom 1- etasje øst. Vindu og omliggende Anbefales skiftet. -Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler. -Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. -Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. -Ytterdør entre henger og tar i karm, behov for mindre justering. -Nedbrytning og utslag på fukt i nedre del av terrassedør mot øst. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 -

40 år. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Anbefalte tiltak Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales generelt. Utskifting av skadet vindu og dører, samt glasslister må påregnes på kortere sikt.

Utstyr på tak Oppsummering Det er ikke montert snøfangere ved takfot. Anbefalte tiltak Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringsdagen, stedvis noe lokal ujevnheter. Merknad: -Overflater med varierende alder og stand, stedvis noe brukslitasje/svelling/knirk/spenninger i toppdekker, ingen utslag på fukt. Stedvis krakelering/ujevn vegg overflater, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport. -Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato. -Innvendige overflater hovedsakelig oppmalt i 2024. -Varierende fuktverdier i oppforet gulv i disponibelt rom/bod rom i kjeller. Ukjent konstruksjonsoppbygging, anbefaler nærmere kontroll. Anbefalte tiltak Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat. Nærmere kontroll av oppforet gulv i disponibelt rom/bod rom i kjeller.

Våtrom: 1. etasje - Bad Oppsummering av overflater Flislagte overflater i normal stand. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. -Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. -Stedvis noe ujevn montering av flis. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak overflater Montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Våtrom: 2. etasje - 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 og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg. Utstyr: Dusjnische, toalett, og servant i innredning. Naturlig avtrekk. Stråleovn. Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Ca 34 mm oppbrett av belegg i dørterskel. Overflater med varierende alder og stand. -Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen. -Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Merknader: -Motfall på gulv i dusjsone, montert sokkel list på gulv. -Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, samt sprekk i klemring. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må

vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/ utskiftning. -Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftespalte omliggende dør. -Utett avløpsrør under servant. -Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for lekkasje. Vindu står i våtsonen, funksjon ivaretatt med dusjdør. -Våtromsplater er ikke montert i skinne iht. monterings beskrivelse, dette øker faren for svelling, samt lekkasje mellom belegg/veggplater. Normal tid før utskiftning av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskiftning av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år. Anbefalte tiltak Det anbefales montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Våtrom: Underetasje - Vaskerom Oppsummering Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Malt gulv/yttervegg i betong, malt panelte lettvegger Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask, stoppekran og vannmåler. Naturlig avtrekk. Stråleovn. Ca 30 mm fall fra gulv ved dør gang til gulv ved sluk. Ca 34 mm oppbrett av belegg i dørterskel. Merknader: -Variable fuktverdier ved hulltaking mot bad fra vaskerom. Det ble ikke registrert nedbrytning eller soppdannelser i svill/plate ved hulltaking, mulig fuktverdier kan skyldes kondens, anbefaler nærmere kontroll. -Registrert saltutslag i nedre del av grunnmur, dette skyldes mangelfull drenrint/ fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering i boligen. -Vaskerom har ikke membraner, og tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet. Ved en eventuell lekkasje vil skader kunne oppstå i sideliggende rom. -Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret, men ikke dagens standard. Med bakgrunn i påpekte merknader står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Anbefalte tiltak Opprette membran i våtsoner. Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftespalte omliggende dør.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt altibox/fiber.

Parkering

Enkel garasje og på egen gårdsplass.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Elektriske og vedovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 790 000

Kommunale avgifter

Kr 12 981

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

Formuesverdi primær

Kr 939 552

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 570 298

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 244 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

08.09.1971 - Dokumentnr: 4850 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1120 Gnr:45 Bnr:144

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolighus datert 15.06.1971.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.06.1971.

Det gjøres spesielt oppmerksom på innredningen i underetasje ikke samsvarer med dagens innredning og bruk. På rom som er beskrevet som toalett/vaskerom på godkjente tegninger er i dag et bad og på rom beskrevet som hobbyrom er det i dag stue og soverom. Redskapsrom og matbod er slått sammen til et rom og brukt til kontor av eier, Bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.06.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Verdalen nord. Formål: Boliger Vedtaksdato: 22.12.1986

Kommuneplan: Kommuneplan for Klepp 2022-2033

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

120 990 (Omkostninger totalt)

136 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 910 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 926 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 928 890 (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 120 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

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

3 700 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 900 Tilretteleggingsgebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 83 650

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

21.11.2024

Velkommen til Soleievegen 1!

Flott hjørnetomt med gode solforhold.

Pent opparbeidet tomt med plen, terrasse og beplantning.

Terrasse mot sør og vest.







Velkommen inn

Innhold:

1. etasje: Vindfang, gang, stue, soverom, kontor, bod under trapp, bod, disponibelt rom, bad og vaskerom.
2. etasje: Gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.

Entré/vindfang
med oppheng til gjester.



Lys og trivelig stue

Som oppvarming er det ildsted i stue og varmepumpe i gang.









Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen med plass til kjøkkenbord.
Tidløst og pent kjøkken i hvit utførelse fra 2014.



Alle hvitevarer på kjøkken er integrert og medfølger - god belysning under overskap.

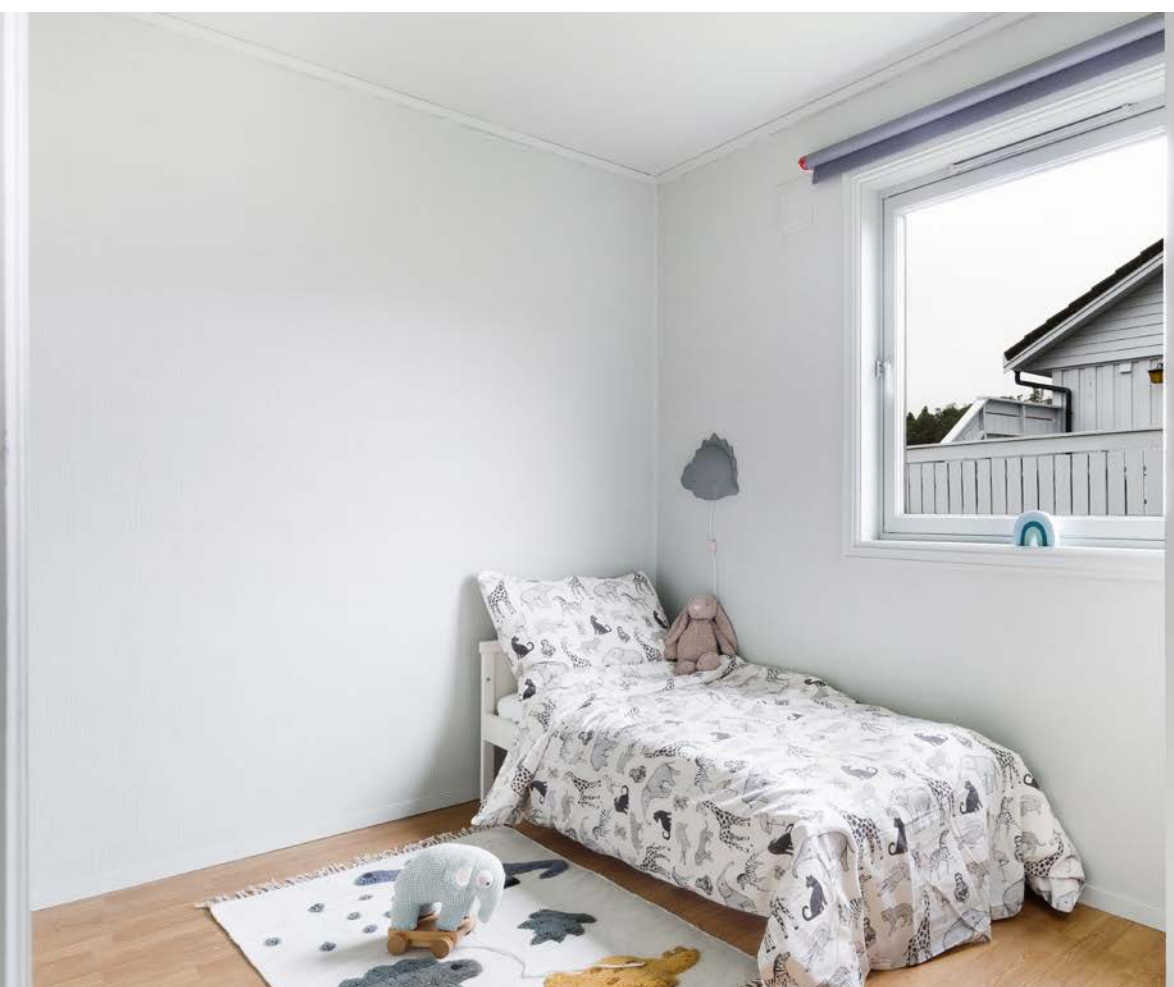




3 soverom i hovedetasjen.



Hovedsoverom med stedbygd garderobe.

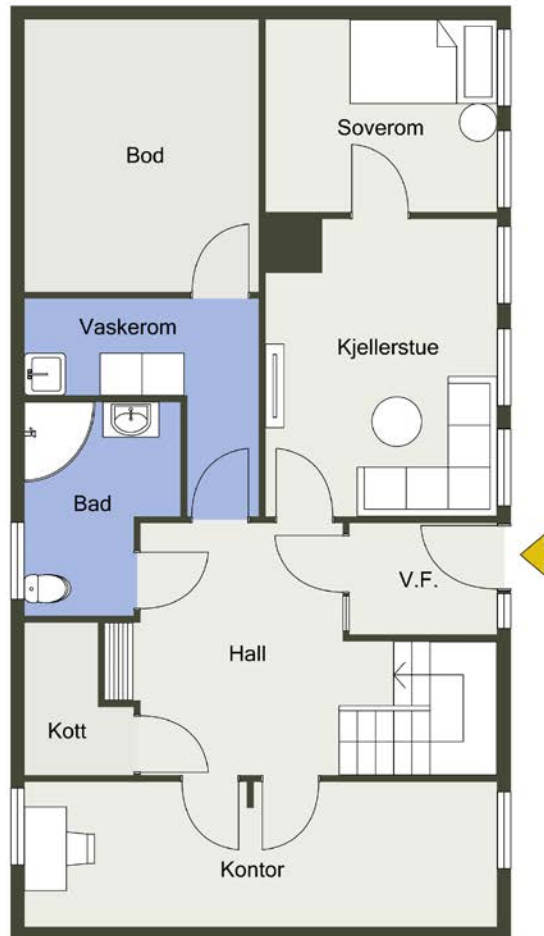




Badeti hovedetasjen.

Soleievegen 1

1. Etg.



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



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

Soleievegen 1
2. Etg.



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



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

Gang/trapperom malt i moderne farger.





Kjellerstue



Kjellerstue (ikke godkjent, godkjent som hobbyrom).



Bad oppgradert i 2008 i regi av tidligere eier.



Badet inneholder dusj, toalett og servant med oppbevaring.



Underetasje: Soverom (ikke godkjent, godkjent som hobbyrom).



Vaskerom



Disponibelt rom/kontor
(godkjent som matbod og redskapsbod).



Disponibelt rom/kontor (godkjent som matbod og redskapsbod).



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240389	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Hatteland	Ina Våga Hatteland
Gateadresse	
Soleievegen 1	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4351
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403240389

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fra tidligere eiers rapport fra 2023: "Vannskade på bad i 1 etg. Alle vegger ble revet. Varmevifte stod til uttørring i flere uker. Arbeidet ble utført av faglærte fra Polykon i 2008"
Arbeid utført av	Polykon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Fra tidligere eiers rapport fra 2023: "hele badet ble fornyet, både vegger og gulv"
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Registret skjevheter i begge etasjer, men er spesielt merkbart i overgang tilbygg i 1.etg. Målt høydeforskjell mellom 10-20 mm fra tidligere takstrapp. Noe knirk forekommer enkelte steder.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fra tidligere takstrapp er det registrert tegn etter mus og flyvehull etter treskadeinsekter i treverket på kryploft. Vi har i etterkant av kjøp av bolig ikke lagt merke til noe insekter eller skadedyr.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fra tidliger eiers rapport fra 2023: "la inn en ny stikkontakt ute samt på kjøkken. La inn ekstra kurs til varmpumpe. Arbeidet ble ferdigstilt av faglærte i Hatteland elektriske i 2014". Har etter overtakelse i 2023 ikke blitt gjort noen endringer/arbeid på elektrisk anlegg og div.
Arbeid utført av	Hatteland elektriske

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fra tidligere eiers rapport fra 2023: "alt elektrisk i huset ble kontrollert av faglærte fra Klepp everk i 2015". Vi har ikke hatt kontroll utover dette etter overtakelse i 2023.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Fra tidligere eiers rapport: "bygde på vinkel ut fra stuen, tok av internett og la på takstein. Arbeidet ble utført av faglærte i Vilje og Kjøllestad. Arbeidet ble ferdigstilt i 1980". Vi har etter overtakelse av bolig i 2023 ikke foretatt oss noen endringer. |
| Arbeid utført av | Vilje og Kjøllestad |
- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Hatteland	1c58fd0e3702f409abc9ef67 d28ec9d5cf3c8946	21.11.2024 11:27:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Våga Hatteland	4fcd5cafd6e5a5a6ee33e46 502ebc4f00df02dfe	13.11.2024 14:22:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240389

- 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>

Soleievegen 1 4351 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

BRA: 191 m²

BRA-i: 191 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

21

TG-3

9

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25172>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

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

Synlig 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.

Det var på byggetidspunktet vanlig at grunnmuren ble innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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

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

Taknedløp er avsluttet over bakken på sør/øst. Det er lite fall på terrenget og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Opprette fall fra grunnmur.
Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Oppgradere fuktsikring ved skifte av drenering.
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.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Saltutslag på ringmur, skyldes trolig utvendig fuktpåkjønning.
Motfall mot mur, manglede fuktsikring, taknedløp avsluttet over terrenget, økt fuktbelastning på mur.
Ikke synlig fuktsikring mot grunn, dette øker fuktbelastningen i rommet.
Det er registrert enkelte ventiler i ringmur, anbefaler bedre ventilering.
Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.
Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

Anbefalte tiltak

Utvendig 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.
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
Opprette bedre ventilering av krypkjeller generelt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong/Terrasse

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett, noe vannansamling. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Ukjent om det er montert tilstrekkelig fall/tekkning på balkong i betong. Ikke tilgang for kontroll.

Registrert råte i reisverk/bord tilknyttet balkong, påregnelig med uskiftning.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppgradering konstruksjon og overflater tilknyttet balkong/terrasse.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

-Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte karmner/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Behov for overflatebehandling og enkelte utskiftninger.

-Punktert glass i terrasse dør 1. etasje.

-Råte/nedbrytning i glasslister sør/øst, registrert fukt/svelling i vindu og omliggende gulv/vegg på sperrom 1- etasje øst. Vindu og omliggende. Anbefales skiftet.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.

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

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

-Ytterdør entre henger og tar i karm, behov for mindre justering.

-Nedbrytning og utslag på fukt i nedre del av terrassedør mot øst.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales generelt.

Utskifting av skadet vindu og dører, samt glasslister må påregnes på kortere sikt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere ved takfot.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringsdagen, stedvis noe lokal ujevnheter.

Merknad:

-Overflater med varierende alder og stand, stedvis noe brukslitasje/svelling/knirk/spenninger i toppdekker, ingen utslag på fukt.

-Stedvis krakelering/ujevn vegg overflater, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport.

-Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.

-Innvendige overflater hovedsakelig oppmalt i 2024.

-Varierende fuktverdier i oppforet gulv i disponibelt rom/bod rom i kjeller. Ukjent konstruksjonsoppbygging, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Nærmere kontroll av oppforet gulv i disponibelt rom/bod rom i kjeller.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand.

Merknader:

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

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

-Stedvis noe ujevn montering av flis.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: 2. etasje - 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 og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjnisje, toalett, og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 34 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.

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

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

Merknader:

-Motfall på gulv i dusjsonen, montert sokkel list på gulv.

-Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, samt sprekk i klemring.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte omliggende dør.

-Utett avløpsrør under servant.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for lekkasje.

Vindu står i våtsonen, funksjon ivaretatt med dusjdør.

-Våtromsplater er ikke montert i skinne iht. monterings beskrivelse, dette øker faren for svelling, samt lekkasje mellom belegg/veggplater.

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

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering

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

Malt gulv/yttervegg i betong, malt panelte lettvegger

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

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør gang til gulv ved sluk.

Ca 34 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Merknader:

-Variable fuktverdier ved hulltaking mot bad fra vaskerom.

Det ble ikke registrert nedbrytning eller soppdannelser i svill/plate ved hulltaking, mulig fuktverdier kan skyldes kondens, anbefaler nærmere kontroll.

-Registrert saltutslag i nedre del av grunnmur, dette skyldes mangelfull drenrint/fuksikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering i boligen.

-Vaskerom har ikke membraner, og tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet. Ved en eventuell lekkasje vil skader kunne oppstå i sideliggende rom.

-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret, men ikke dagens standard.

Med bakgrunn i påpekte merknader står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Anbefalte tiltak

Opprette membran i våtsoner.

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte omliggende dør.

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/sprekk og avskalling grunnmur, hovedsakelig omliggende utsparinger, samt yttervegg vaskerom.

Større retningsavvik tilbygg hjørne sør/øst.

Større retningsavvik i asfaltert gårdsrom kan tilbakeføres til mangelfullt grunnarbeid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Tiltak bør utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller konensering som følge av mangelfull ventilering.

Rommene er ventilert med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret og ved tilbygg.

Merknader:

-Det er nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, registrert spredte råteskader, hovedsakelig sør/øst.

-Det er stedvis benyttet museklosser som musetetting, dette hindrer utluftning bak kledningen.

-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig, registrert tegn til museaktivitet på loft.

-Det registreres stedvis missfarging/ svertesopp i deler av fasader.

-Korrodering i ventil hetter.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Opprette bedre luftning, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Påviste skader kledning anbefales utbedres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, kondensering vil oppstå ved bruksending.
Gavlventil mangler netting mot nord, registrert tegn til tidligere fuglereir.
Kondens/vannmerker omliggende rørgjennomføringer, samt noe vannmerker i sutak generelt.
Fuktutslag i gulvbord ved avkast ventilasjon.
Klemte lufteskuffer ved takfot, hindrer utluftning, og kondensering kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke.
Åpne opp lufteskuffer, isolere rør til takhatt og justere/supplere isolasjon i bjelkelag.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast/zink, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Taknedløp er avsluttet over terrenget ved entre og hjørne sør/øst, dette øker fuktbelastninger på grunn/ringmuren.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Føre nedløp i rør til kum.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten, ingen tegn til konstruksjonsvikt, synes ikke behov for tiltak.
Registrert luftespalter i panelt takutstikk.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
Tilstand er satt iht alder.
-Ikke synlig montert fugleband ved takfot.

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.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på 3 sider i underetasjen.
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Riss/sprekk i pusset pipe over tak, registrert vannmerket i sutak sett fra loft. Anbefaler montering av pipebeslag for hindre lekkasjer.
(kostnad pipebeslag ca 10 000,-)

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.
Montere pipebeslag over tak.

Kjøkkenen

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate. Opplyst skiftet på tidlig 2000 tallet.

Merknad:

- Stedvis noen krakelering/bruksmerker/svellinger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.
- Enkelte fronter må påregnes justert.

Generell info:

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

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. Oppgradert i overflater i senere tid.

List montert i trinn, bør monteres "flush" for sikkerhet.

Stedvis spenninger/knirk i trinn.

Manglende håndløper på vegg.

Rekkverk trapp 1.etasje målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm.

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

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Tilstand satt iht. alder.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra hovedsakelig fra byggeår.

Merknader:

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

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid. Dokumentasjon foreligger ikke.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2012), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll/service av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra antatt 90 tallet.
Registrert iring på kobberrør/blandeventil, drypp lekkasje ved blandeventil

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

Iht. påpekte merknader og alder anbefales bereder utskiftet.

Ventilasjon

Oppsummering

Bolig er ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsentiler i vindu, med mekanisk avtrekk på bad i underetasjen.

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

Kondensering i vindu/dører, skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Større kondensering vil oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering i bolig generelt.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ufagmessig montering/tilslutning av slukforing/klemringer, anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av oppgradering.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for lekkasje.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Svelling i nedre del av skapdører.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

Soppdannelser og variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusjnisen.

Variable fuktverdier ved hulltaking i fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak fukt

Det ble ikke registrert nedbrytning eller soppdannelser i svill/plate ved hulltaking, mulig fuktverdier kan skyldes kondens, anbefaler nærmere kontroll.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.

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

Vinduer i rom i underetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

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

Krav til lysforhold er ikke kontrollert.

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

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

Enkelte rom er i underkant 2,20m

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.11.2024

Rapportdato
21.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Erik Hatteland
Navn: Ina Våga Hatteland

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

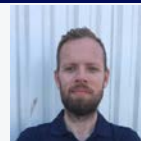
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygnings sakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Soleievegen 1, 4351 Kleppe

Kommunenr: 1120 Gårdsnr: 45 Bruksnr: 244 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Lelighetsnr:

Byggeår: 1971 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er opplyst oppført med grunnmur av betongstein.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast/zink.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår med varierende stand, stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid. Opplyst tilbygget mot øst i 1981.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, stedvis manglende vedlikehold og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	111	111	0	0	45
U. etasje	80	80	0	0	0
Totalt m²	191	191	0	0	45

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	111	111	0	Gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	80	64	16	Vindfang, gang, stue, soverom, kontor, bad, vaskerom. BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp, bod og disponibelt rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	191	175	16		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierede tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger.

Balkong - 21 m² - TBA

Terrasse - 24 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering fra tilbygg fra antatt 1981.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
<p>Drenering fra byggeåret/tilbygg, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.</p> <p>Synlig grunnmursplast 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.</p> <p>Det var på byggetidspunktet vanlig at grunnmuren ble innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.</p> <p>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.</p> <p>Terreng omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3 Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>Taknedløp er avsluttet over bakken på sør/øst. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Oppgradere fuktsikring ved skifte av drenering. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Det registreres riss/sprekk og avskalling grunnmur, hovedsakelig omliggende utsparinger, samt yttervegg vaskerom. Større retningsavvik tilbygg hjørne sør/øst. Større retningsavvik i asfaltert gårdsrom kan tilbakeføres til mangelfullt grunnarbeid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under tilbygg bolig. Det er adkomst til krypkjeller via luke via vindu i underetasje, begrenset tilkomst på befaringsdagen. Fuktmålinger ikke utført.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Fuktmåling ikke foretatt grunnet manglende tilkomst.	

Oppsummering av krypkjeller	TG-3
<p>Saltutslag på ringmur, skyldes trolig utvendig fuktpåkjenning. Motfall mot mur, manglede fuktsikring, taknedløp avsluttet over terreng, økt fuktbelastning på mur. Ikke synlig fuktsikring mot grunn, dette øker fuktbelastningen i rommet. Det er registrert enkelte ventilert i ringmur, anbefaler bedre ventilering. Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom. Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Opprette bedre ventilering av krypkjeller generelt.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein og betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
<p>Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Ingen umiddelbar behov for tiltak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak bær utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.	

6.5 Rom under terreng

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

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.
Rommene er ventilert med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.
Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Balkong/Terrasse
Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett, noe vannansamling.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Ukjent om det er montert tilstrekkelig fall/teking på balkong i betong. Ikke tilgang for kontroll.
Registrert råte i reisverk/bord tilknyttet balkong, påregnelig med uskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes oppgradering konstruksjon og overflater tilknyttet balkong/terrasse.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.7 Vinduer og dører**

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og terrassedør på soverom øst skiftet i 2005. Vindu tilbygg fra 1981.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

- Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte karmmer/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Behov for overflatebehandling og enkelte utskiftninger.
- Punktert glass i terrasse dør 1. etasje.
- Råte/nedbrytning i glasslister sør/øst, registrert fukt/svelling i vindu og omliggende gulv/vegg på soverom 1- etasje øst. Vindu og omliggende anbefales skiftet.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Ytterdør entre henger og tar i karm, behov for mindre justering.
- Nedbrytning og utslag på fukt i nedre del av terrassedør mot øst.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overflatebehandlinger må påregnes.
- Justeringer/smøring anbefales generelt.
- Utskifting av skadet vindu og dører, samt glasslister må påregnes på kortere sikt.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning tilbygg 1981.	
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
<p>Utvendig kledning fra antatt byggeåret og ved tilbygg.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Det er nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, registrert spredte råteskader, hovedsakelig sør/øst. -Det er stedvis benyttet museklosser som musetetting, dette hindrer utluftning bak kledningen. -Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig, registrert tegn til museaktivitet på loft. -Det registreres stedvis missfarging/ svertesopp i deler av fasader. -Korrodering i ventil hetter. <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Opprette bedre luftning, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.</p> <p>Påviste skader kledning anbefales utbedres.</p>	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, kondensering vil oppstå ved bruksendring.</p> <p>Gav ventil mangler netting mot nord, registrert tegn til tidligere fuglereir.</p> <p>Kondens/vannmerker omliggende rørgjennomføringer, samt noe vannmerker i sutak generelt.</p> <p>Fuktutslag i gulvbord ved avkast ventilasjon.</p> <p>Klemte lufteskuffer ved takfot, hindrer utluftning, og kondensering kan oppstå.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Montere isolert loftsluke.</p> <p>Åpne opp lufteskuffer, isolere rør til takhatt og justere/supplere isolasjon i bjelkelag.</p>	

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast, Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Takrenner og nedløp av plast/zink, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Takednløp er avsluttet over terrenget ved entre og hjørne sør/øst, dette øker fuktbelastninger på grunn/ringmuren.</p> <p>Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Føre nedløp i rør til kum. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.</p>	

6.11 Takkonstruksjon

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

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Taktekking er ifølge tidligere utarbeidet rapport skiftet ved tilbygg i 1981.</p>	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Taket er teknet med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.</p> <p>Tilstand er satt iht alder.</p> <p>-Ikke synlig montert fugleband ved takfot.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.13 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 er ikke montert snøfangere ved takfot.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
<p>Enkel nivellering</p> <p>1. etasje</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 30 mm på total planhet gulv i stue sør/øst.</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv på kjøkken.</p> <p>Underetasje</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 27 mm på total planhet gulv i stue.</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv i gang.</p>	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>TG-3</p> <p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.</p> <p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.</p> <p>Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringsdagen, stedvis noe lokal ujevnheter.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Overflater med varierende alder og stand, stedvis noe brukslitasje/svelling/knirk/spenninger i toppdekker, ingen utslag på fukt. Stedvis krakelering/ujevn vegg overflater, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport. -Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato. -Innvendige overflater hovedsakelig oppmalt i 2024. -Varierende fuktverdier i oppforet gulv i disponibelt rom/bod rom i kjeller. Ukjent konstruksjonsoppbygging, anbefaler nærmere kontroll. 	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p> <p>Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.</p> <p>Nærmere kontroll av oppforet gulv i disponibelt rom/bod rom i kjeller.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
<p>Pipa er innkledd på 3 sider i underetasjen. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Riss/sprekk i pusset pipe over tak, registrert vannmerket i sutak sett fra loft. Anbefaler montering av pipebeslag for hindre lekkager. (kostnad pipebeslag ca 10 000,-)</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Montere pipebeslag over tak.</p>	

6.16 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	
<p>Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate. Opplyst skiftet på tidlig 2000 tallet. Merknad: -Stedvis noen krakelering/bruksmerker/svellinger i overflater, påregnelig normalt iht. alder. -Enkelte fronter må påregnes justert.</p> <p>Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
<p>Avtrekk fungerte ved enkel test.</p>	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Vinduer i rom i underetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Krav kan bli tilfredsstilt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.</p> <p>Krav til lysforhold er ikke kontrollert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.</p> <p>Enkelte rom er i underkant 2,20m 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.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra antatt byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. Oppgradert i overflater i senere tid. List montert i trinn, bør monteres "flush" for sikkerhet. Stedvis spenninger/knirk i trinn. Manglende håndløper på vegg. Rekkverk trapp 1.etasje målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.</p>	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Tilstand satt iht. alder.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør fra hovedsakelig fra byggeår.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis iring på synlig kobberør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p> <p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

6.21 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.
 Dokumentasjon foreligger ikke.

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Varmepumpe luft til luft, (produskjosnsår 2012), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.
 Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll/service av anlegget.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995, antatt.	
Størrelse	
200 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Bereder fra antatt 90 tallet. Registrert iring på kobberrør/blandeventil, drypp lekkasje ved blandeventil</p> <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Iht. påpekte merknader og alder anbefales bereder utskiftet.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bolig er ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på bad i underetasjen.</p> <p>Det er manglende tilluftspalte på dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Kondensering i vindu/dører, skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Større kondensering vil oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Bedre ventilering i bolig generelt. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p>	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, servant i innredning og toalett. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj. Ca 43 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran. Oppbrett av membran er lavere en sokkel til dusjnisen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Flislagte overflater i normal stand. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. -Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. -Stedvis noe ujevn montering av flis. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ufagmessig montering/tilslutning av slukforing/klemringer, anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av oppgradering.
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnische, servant i innredning og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Svelling i nedre del av skapdører.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av fukt**TG-2**

Soppdannelser og variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusjnisen.
Variable fuktverdier ved hulltaking i fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak fukt

Det ble ikke registrert nedbrytning eller soppdannelser i svill/plate ved hulltaking, mulig fuktverdier kan skyldes kondens, anbefaler nærmere kontroll.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Våtrom: 2. etasje - Bad**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**

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

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 34 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.

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

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

Merknader:

-Motfall på gulv i dusjsonen, montert sokkel list på gulv.

-Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, samt sprekk i klemring.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte omliggende dør.

-Utett avløpsrør under servant.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

Vindu står i våtsonen, funksjon ivaretatt med dusjdør.

-Våtromsplater er ikke montert i skinne iht. monterings beskrivelse, dette øker faren for svelling, samt lekkasje mellom belegg/veggplater.

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

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

6.27 Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? 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.

Malt gulv/yttervegg i betong, malt panelte lettvegger

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

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør gang til gulv ved sluk.

Ca 34 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Merknader:

-Variable fuktverdier ved hulltaking mot bad fra vaskerom.

Det ble ikke registrert nedbrytning eller soppdannelser i svill/plate ved hulltaking, mulig fuktverdier kan skyldes kondens, anbefaler nærmere kontroll.

-Registrert saltutslag i nedre del av grunnmur, dette skyldes mangelfull drenrint/fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering i boligen.

-Vaskerom har ikke membraner, og tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet. Ved en eventuell lekkasje vil skader kunen oppstå i sideliggende rom.

-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret, men ikke dagens standard.

Med bakgrunn i påpekte merknader står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Opprette membran i våtsoner.

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte omliggende dør.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.28 Øvrig: Garasje - 24 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Stålport m/port åpner. (Ikke funksjonstestet.)

Merknader:

- Sprekk i ringmur, og påstøpt betong skyldes trolig mangelfull bruk av armering ved oppføring.
- Registrert vanninnsig i bakre del av garasje, motfall på terreng, ikke synlig fuktsikring.
- Riss/sprekk i stedstøpt gulv.
- Registrert nedbrytning/råte i deler av kledning i og nære terrenget.
- Ytterdør henger og tar i karm, påregnelig med justering.
- Taknedløp avsluttet over terrenget, økt fuktbelastning på omliggende mur/terreng.
- Begrenset tilkomst for kontroll på befaringdagen.

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

6.29 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med med hvit slett utførelse.
Stedvis noe bruksmerker i overflater, noe slitt låskasser, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves..
- Enkelte dører henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

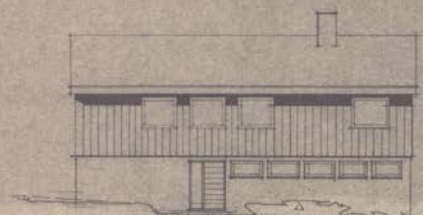
6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



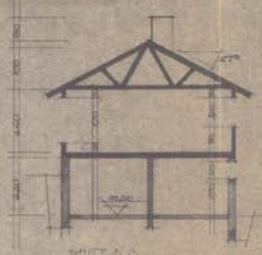
FASADE MOT ØST



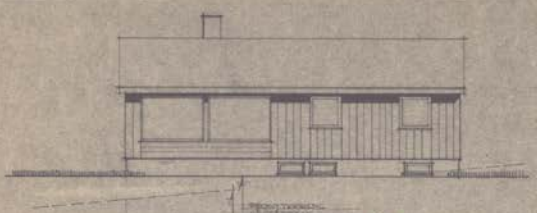
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



SNITT A-A

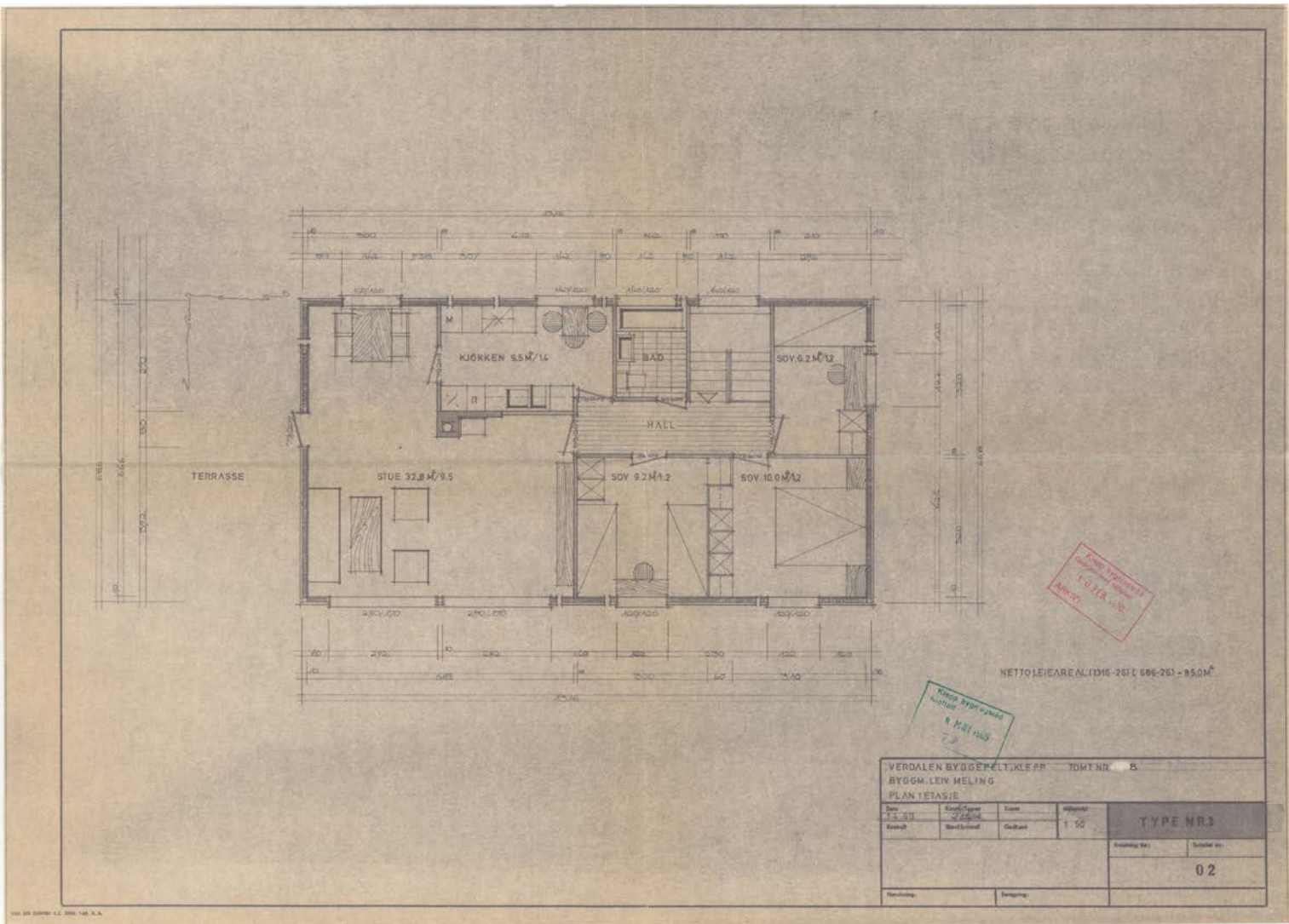


FASADE MOT SØD

Byggesaksnummer
10 FEB 50
KINNY

Byggesaksnummer
A 141/50
7/5

VERDALEN BYGGEFELT KLEPP TOMTNR 8			
BYGGM. LEIV MELING			
SNITT OG FASADER			
Dato 1.4.69	Bygg. Nr. 226	Skala 1:100	TYPE NR. 3
EIERE: J. J. K. H. S.			Bladnr. nr. 04
Kontor:		Bygning:	

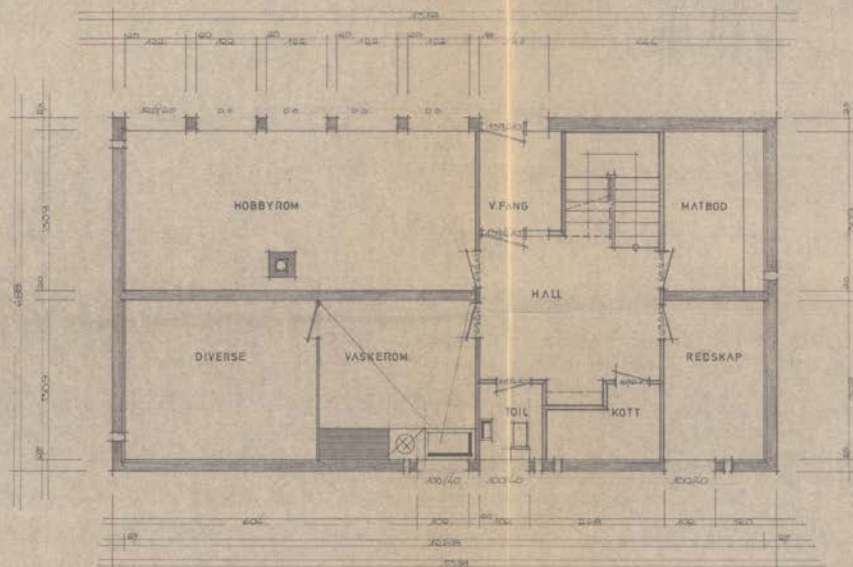


Kjøp trykkesett
og plan med
1:10 skala
ARNO

NETTOLEIEAREAL (1315-261-686-26) = 85,0M²

Kjøp trykkesett
og plan med
1:10 skala
ARNO

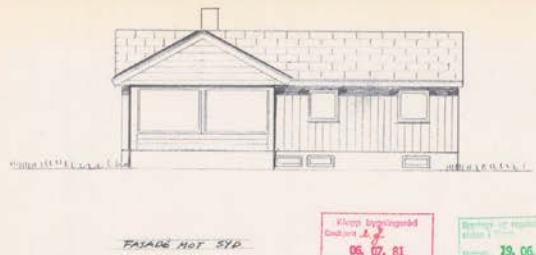
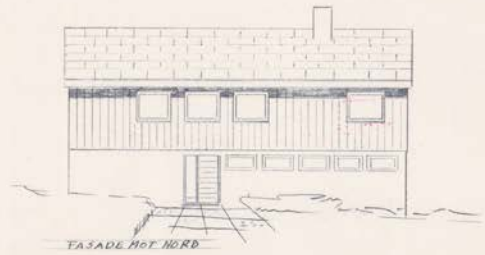
VERDALEN BYGGERELT.KLEPP TOMTNR. 8					
BYGGH. LEIV MELING					
PLAN 1 ETASJE					
Stør.	Byggh. type	Etasj.	Påbygg	TYPE NR.3	
1:1.50	Byggh. type	Etasj.	Påbygg		
Etasj.	Byggh. type	Etasj.	Påbygg	Etasj. nr.	Etasj. nr.
				02	
Revisjon:		Dato:			



Kjøp byggetillatelse
1-3 FEB -10
KJØP

Kjøp byggetillatelse
Kjøpt
8. MAI 2009
1707-Y-73

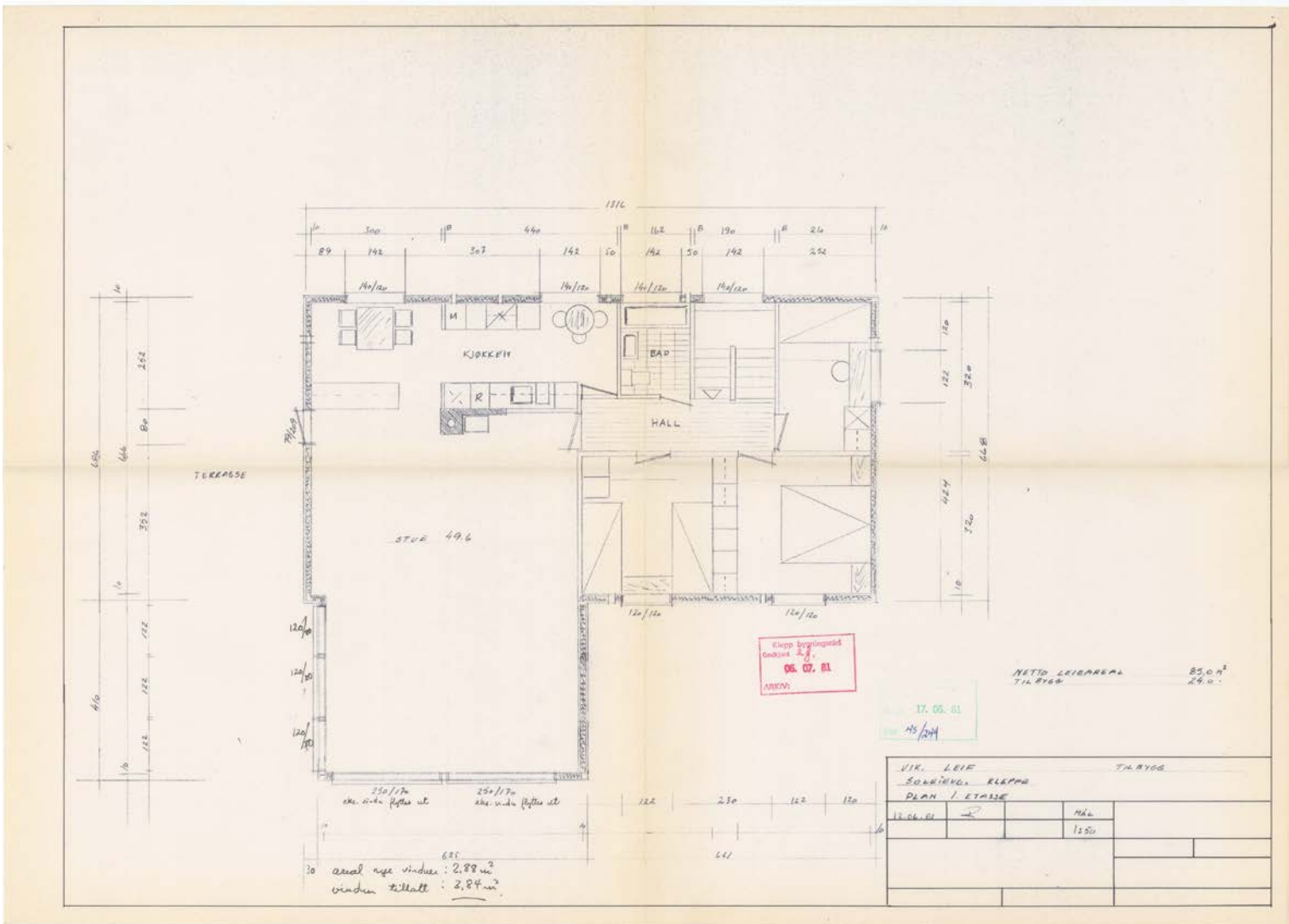
VERDALEN BYGGEFELT KLEPP TOMT NR. 8			
BYGGM. LEIV MELING			
KJELLERETASJE			
Dato	Konstr./Byggh.	Skisse	Arkivnr.
16. 09	H. STYVE		1: 50
Kontor		TYPE NR. 3	
Bygning nr.		Andet nr.	
		03	
Planering:		Bygning:	

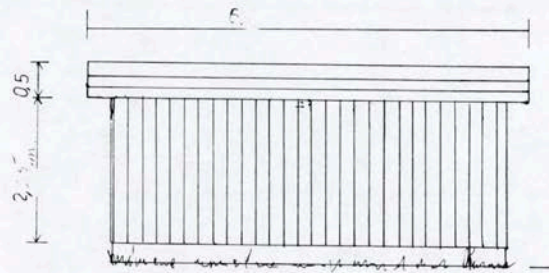
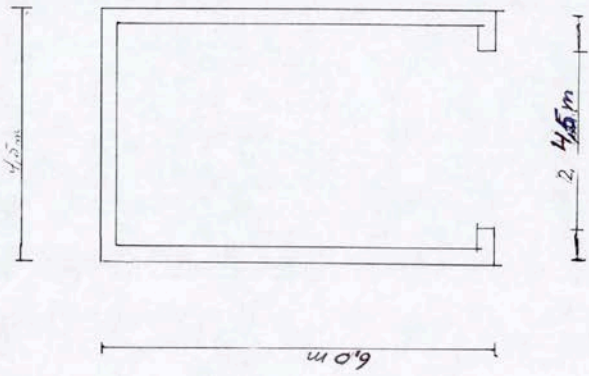


Kjøpt byggeløst
 Gnr. 10/1
 06. 07. 81
 12/100

Bygning - C
 19. 06. 81
 45/244

VIK, LEIR		Tilbygg ca 24 m ²	
SURTØY, KLUPPA			
FASADER			
10.05.81	2	NÅL	15100

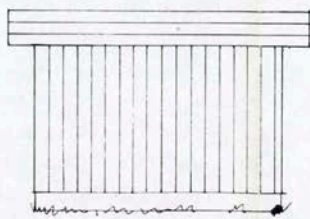
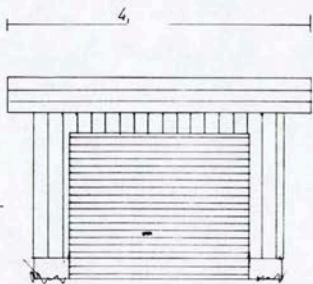




22. 02. 85

Byggnings- og regulerings-
etaten e.f.
07. 03. 85

~~Klepp bygningråd
Konsulent
18. 03. 1975
ARKIV:~~



~~Byggnings- og regulerings-
etaten i Klepp
Mottatt 29. APR. 1975
ARKIV:~~

~~Byggnings- og regulerings-
etaten i Klepp
Mottatt 29. APR. 1975
ARKIV: 45/244~~

GARASJE PÅ Gnr. 415 bnr. 244	Målestokk	Tegn.
	1:50	Trac.
LEIF VIK	Erstatning for:	
	Erstattet av:	

Sig Fuglestein har ikke fått noen
tilstand. Det vil ikke holdes.

KLEPP KOMMUNE
Bygningsetaten

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

┌ ..Herr. Sigurd. Fuglestein,.....
Verdalen,
└ ..4060. KLEPPE.....

Etter besiktigelse foretatt den5.6.71..... gis herved midlertidig
brukstillatelse avbolighus..... på eiendommen
gnr. 45, bnr. 244, Bore østre.

Følgende arbeid gjenstår:

Merkeadertx

Loft: Puss av pipe.

1. etg.: Friskluftventil på badrom.

Kjeller: Sår i grunnmur utbedres. Innpussing av
vinduer. Jordterrasse, terrassedør må
holdes forsvarlig stengt til terrasse er
oppført. Div. bakfyll til grunnmur.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

....Kleppe,.... den 15.6.71.....

.....
Martin Bø
-bygn.kontr.-

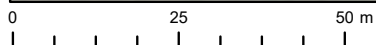
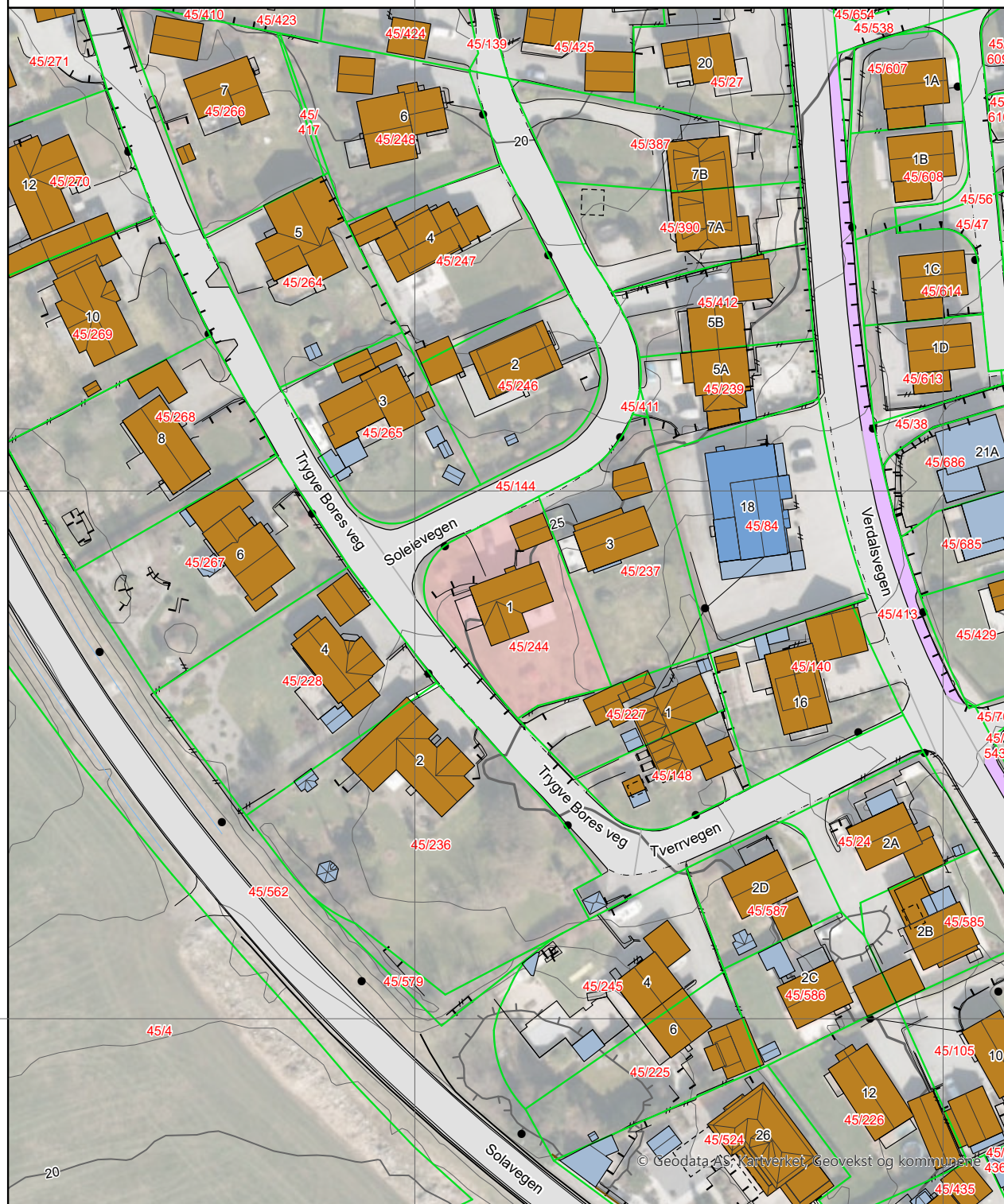
Kommune: 1120 Klepp
 Eiendom: 1120/45/244/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
 Dato: 10.11.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

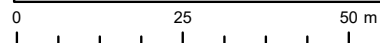
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/45/244/0/0

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 10.11.2024









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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



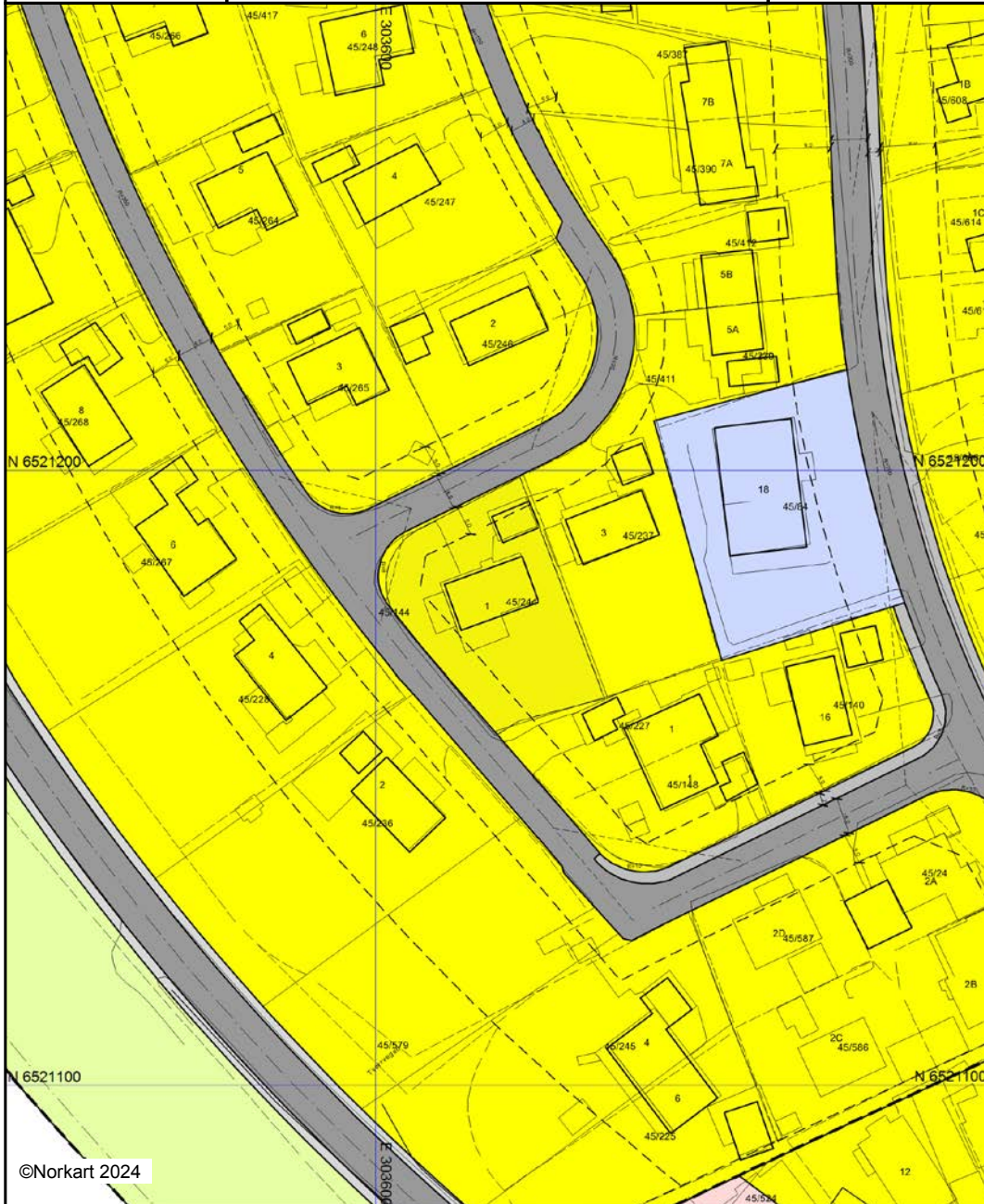
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/244
Adresse: Soleievegen 1
Utskriftsdato: 10.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



VEG

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkart


Bygninger

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


Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Område for forretningar




Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985)

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg


Adresser

- Abc Adresspunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)

-  Unyansert formål (kun for eldre planar)

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt busetnad
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



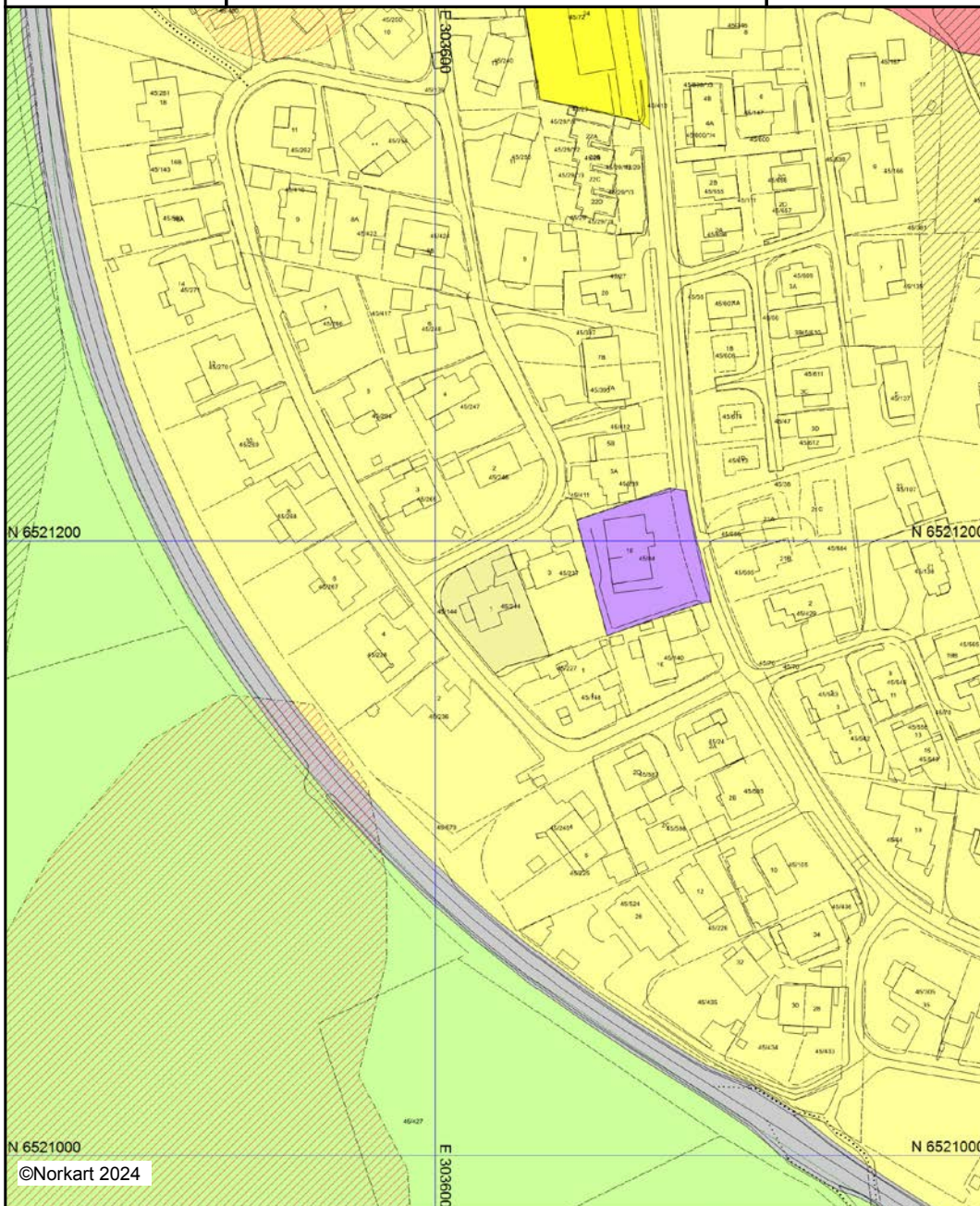
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/244
Adresse: Soleievegen 1
Utskriftsdato: 10.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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


VEG

-  Avgrensning gangfelt
-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant i tunnel
-  Vegdekkekant


Bygninger

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

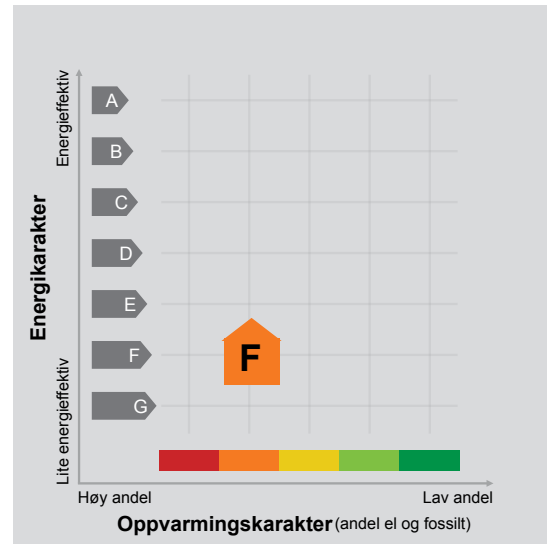
-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

ENERGIATTEST

Adresse	Soleievegen 1
Postnummer	4351
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171668239
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51465
Dato	17.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Soleievegen 1 - Nabolaget Verdalen vest - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Einervegen Linje X44, 58, 59, 62	2 min 0.1 km
Klepp stasjon Linje L5	10 min 5.4 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 26.4 km

Skoler

Bore skule (1-6 kl.) 443 elever, 24 klasser	9 min 0.6 km
Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	6 min 2.8 km
Bore ungdomsskule (7-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	9 min 0.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 5.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

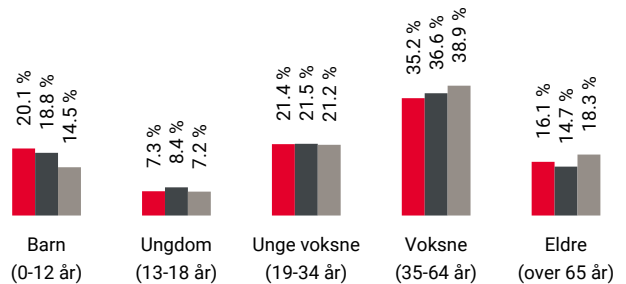
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Sporafjell barnehage	14 min
Myrsnibå barnehage (1-5 år) 54 barn	19 min 1.5 km
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Verdalen	15 min
Kiwi Verdalen PostNord	15 min 1.2 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 88/100





Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

 Bore skule 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.6 km


 Orstadforen ballplass 8 min 
Ballspill 0.6 km

 MOVA Klepp 5 min 

 Sport 4 you (Stangeland Arena) 10 min 

Boligmasse



 76% enebolig
 5% rekkehus
 3% blokk
 16% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

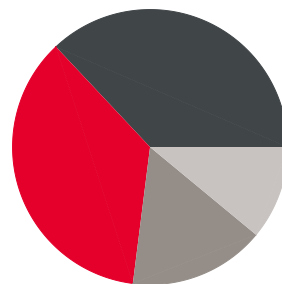






Varer/Tjenester

 Jærhagen 5 min 

 Klepp apotek 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



 36% i barnehagealder
 37% 6-12 år
 16% 13-15 år
 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



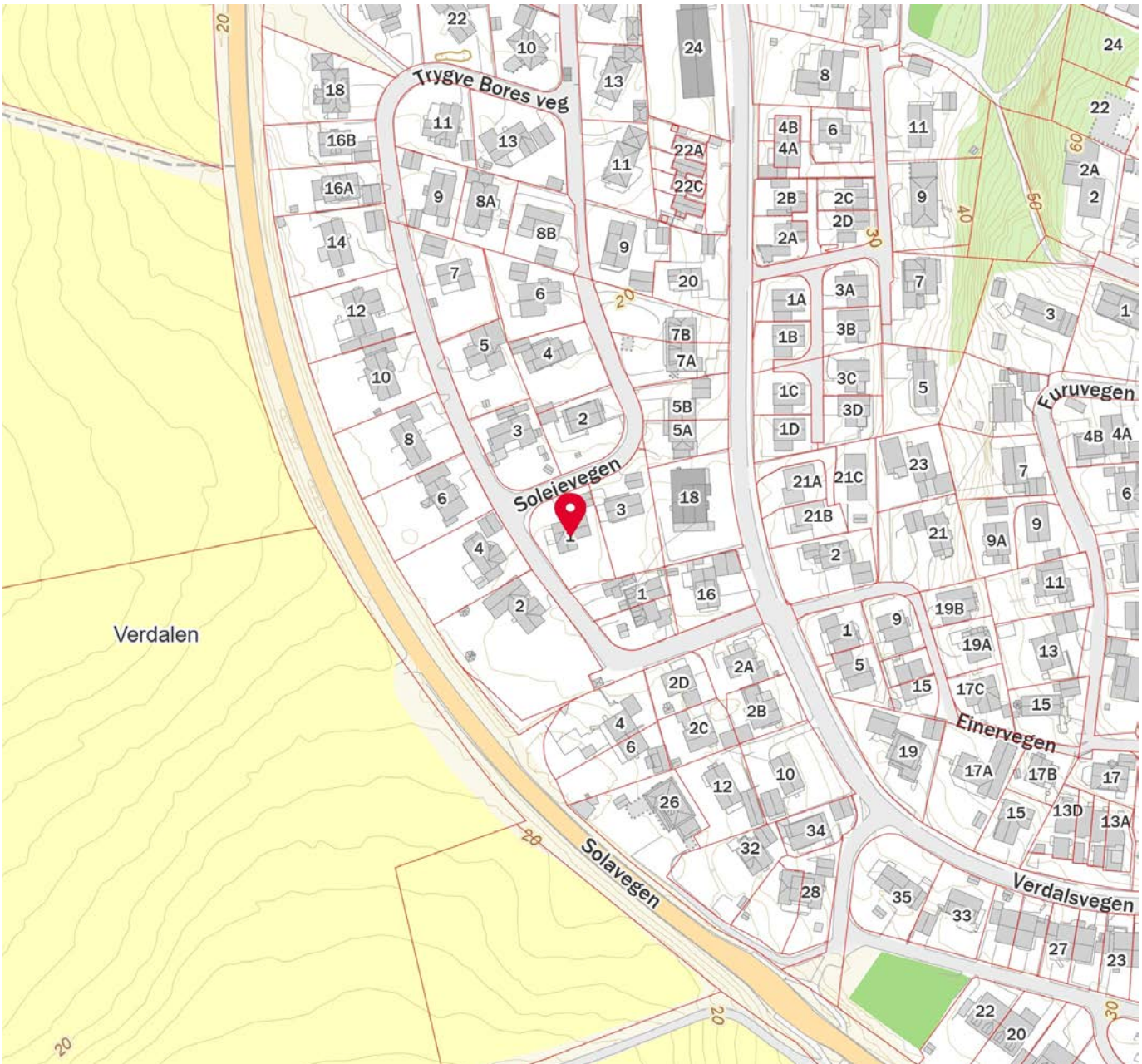
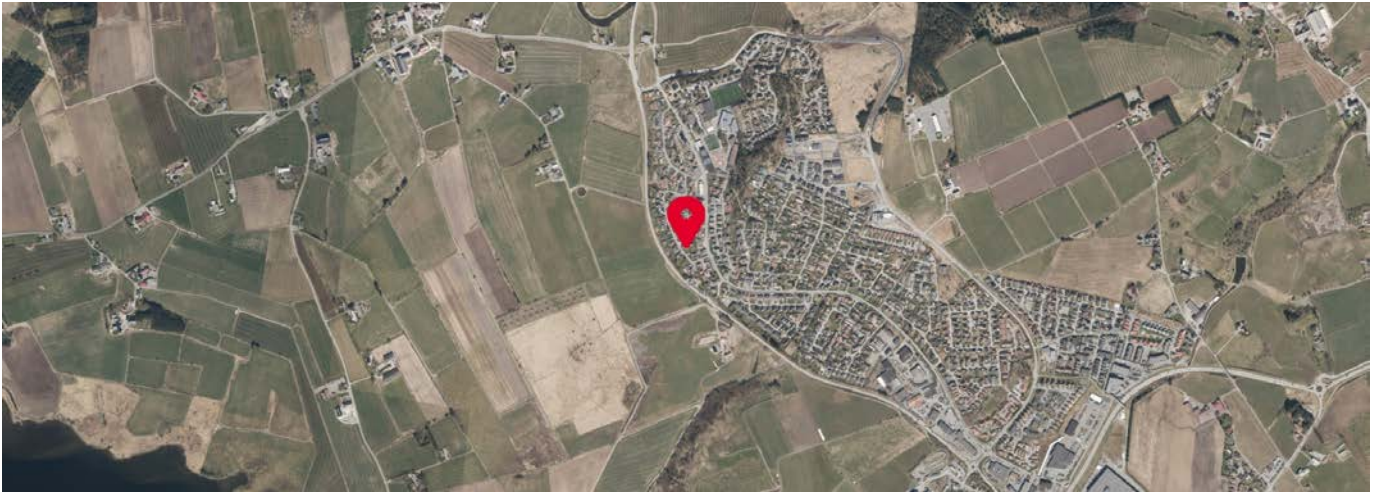
0%


43%

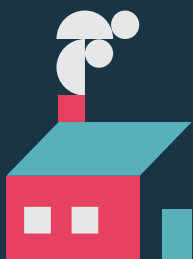
 Verdalen vest
 Kleppe/Verdalen
 Norge

Sivilstand

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



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



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



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Soleievegen 1
4351 KLEPPE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka**Oppdragsnummer:****Telefon:** 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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