



aktiv.

Orstadbakken 9, 4355 KVERNALAND

**Praktfull eiendom med nydelig
utsikt og gode solforhold.
Tomt på hele 1677 kvm. fordelt på
to teiger. Dobbel garasje.**



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 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 600,-
Total ink omk.: Kr 7 678 600,-
Selger: Sigurd Audun Flesjø

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 210/247 kvm
Tomtstr.: 1677 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 117
Gnr. 9, bnr. 118
Oppdragsnr.: 1403250223

Sjelden mulighet! Fantastisk eiendom i et ettertraktet område!

Velkommen til Orstadbakken 9!

Sjelden mulighet! Fantastisk beliggende enebolig med nydelig tomt i et svært populært område. Tomten ligger flott til med gode solforhold og utsikt til Frøylandsvatnet. Boligen fremstår som svært velholdt med nydelig opparbeidet uteområde. Barnevennlig og attraktiv beliggenhet med nærhet til skoler og barnehager. Innen gangavstand ligger togstasjon.

Eiendommen er fordelt på 2 teiger.
Enebolig med tomt på 940,1 kvm.
Ubebygde tomt utgjør 737 kvm.
Samlet sett 1.677 kvm.

Innhold:

Underetasje: Entré/gang, vaskerom, bad, soverom, stue, matbod, bod, og kjølerom.

1. etasje: Gang, stue/spisestue, kjøkken, 4 soverom og bad.

Dobbel garasje.

Vedbod og eldre carport.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	108
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 247 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m² Entré/gang, vaskerom, bad, soverom, stue, matbod, bod, og kjølerom.

BRA-e: 30 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 123 m² Gang, stue/spisestue, kjøkken, 4 soverom og bad.

BRA-e: 7 m² Vedbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse og balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Eldre Carport - 17 m²

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod/hobbyrom - 9 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Vedbod - 7 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Garasje. - 30 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Balkong - 6 m² - TBA

Terrasse - 31 m² - TBA

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1677 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fordelt på 2 teiger.

Teig med enebolig på utgjør 940,1 kvm.

Teig ubebygd utgjør 737 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i et svært attraktivt og barnevennlig område på Orstad i Klepp kommune.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø med flere barnefamilier i området rundt og fine friområder like utenfor døren. Orstadbakken ligger i trygge, etablerte og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til nydelige friarealer og turområder.

Nærområdet kan tilby naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder i Kalbergskogen, Stemmen, Frøylandsparken og Frøylandsvannet med broen Midgardsormen over til Njåskogen. Et populært område som brukes flittig til tur og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene på både Frøyland og Kvernaland med blant annet fotball, håndball, innebandy, samt mulighet for BMX-sykling.

Kollektivtransport med gode bussforbindelser mot sør og nord kan enkelt nås fra bussholdeplass. Det er heller ikke lang avstand til togstasjon for lokaltog ved Øksnevadporten.

Kvernaland sentrum kan blant annet by på dagligvarehandel hos Kiwi og Coop Extra

det er også nært Extra Øksnavad med søndagsåpen butikk, apotek, frisør og legesenter, m.m. Den flotte Frøyland og Orstad kyrkje ligger heller ikke langt ifra eiendommen. Her er det et aktivt arbeid for både barn, ungdom og voksne, samt et rikt konserttilbud. Ønsker man å benytte de store servicetilbud og kjøpesentre som både Bryne, Klepp eller Sandnes kan tilby, er alt dette tilgjengelig innen ca. 15 minutters biltur.

Gode skole- og barnehagetilbud kan nås enkelt med gangavstand fra eiendommen.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående stort sett av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapp: Generell beskrivelse av boligen: Enebolig som er oppført med grunnmur av betongblokker, utvendig og innvendig pusset, stedvis forblendet med teglstein. Yttervegg av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående tre paneler. Betongdekke, med tre bjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med teglstein. Takrenner/nedløp av plast. Vinduer og dører med isolerglass. Bygningen er hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert innvendig og utvendig. Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og bruksslitasje. Enkelte konstruksjoner/bygningsdeler har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

Underetasje: Entré/gang, vaskerom, bad, soverom, stue, matbod, bod, og kjølerom.

1. etasje: Gang, stue/spisestue, kjøkken, 4 soverom og bad.

Dobbel garasje.

Vedbod og eldre carport.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres mindre mengder 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. 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. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Anbefalte tiltak Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Forventet levetid på drenering er nær utgått. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament Oppsummering Det registreres stedvis riss/avskalling i puss grunnmur. Noe retningsavvik, riss og avskalling i lysgrav. Lysgrav ikke sikret med rekkverk/rist. Anbefalte tiltak For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Sikre lysgrav med rist.

Rom under terreng Oppsummering Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering for mangelfull ventilering. 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 og vegg ventiler, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Anbefalte tiltak Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Ventilering anbefales oppgradert.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkong i betong, normal slitasje ift. alder. Manglende beslag i overgang yttervegg, ingen registrerte følgeskader. Registrert tørkesprekker og avskalling i overflate terrassebord og rekkverk. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Stedvis riss i fuger og bom i

skiferplattning ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak. Anbefalte tiltak For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Jevnlig overflatebehandling av treverk må påregnes.

Vinduer og dører Oppsummering Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid. Noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Stedvis korrodering i overmalte vindusbeslag. -Balkongdør 1. etasje sør henger og tar i karm, behov for mindre justering. -Stedvis krakelering i vinduer innvending, tilsynelatende oppmalt i senere tid. Dette kan skyldes kondensering som følge av for liten utskiftning av inneluften. -Punktert glass på 2 soverom 1. etasje. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. -Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk. -Innadslående ytterdør entre, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år. Anbefalte tiltak Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Det anbefales jevnlig overflatebehandlinger av treverk, beslag og pakninger.

Yttervegger Oppsummering Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, stedvis skiftet på østre fasade. Det registrert noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Stedvis korrodering, samt manglende musetetting bak kledning, registrert tegn til mus på loft. Det er montert nyere musetetting bak deler av kledning i senere tid. 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. Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år. Det blir ikke registrert noen drensåpninger i nedre del av teglfasader. Dreneringshull er viktig for drenering av eventuelt vann fra slagregn. Det vil være risiko for fuktskader i veggen. Anbefalte tiltak Nærmere kontroll/utbedring av drens i teglforblending. Stedvis overflatebehandling må påregnes. Deler av kledning som er utsatt for sol og fuktighet anbefales oppgrader på sikt.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering Registrert vannmerker i sutak på loft oppstod før omliggende/oppgraderingen. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. For nærmere informasjon konferer med eier. Tegn til muse aktivitet på loft, anbefaler utbedring av musetetting. Nærer kommentert under utvendige overflater. Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Anbefalte tiltak Montere isolert loftsluke.

Takkonstruksjon Oppsummering Noe mindre nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig

normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. "klemte" luftespalter ved takfot på loft, dette kan føre til kondensering. Registrerte luftespalter i panelt takutstikk. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging) Anbefalte tiltak Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres på loft for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Taktekking Oppsummering Taket er tekket med takstein fra byggeåret, overflater fremstår i god stand. Eier opplyser at taktekking ble omlagt stedvis i 2000/2025, papp, strø, lekter skiftet i den forbindelse. Registrert vannmerker i sutak på loft oppstod før omliggende/oppgraderingen. For nærmere informasjon konferer med eier. Tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Toppdekker og overflater med varierende alder og stand. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. 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. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 10 mm avvik på total planhet. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Merknader: -Stedvis spenninger/knirk, noe brukslitasje, og falming i parkett. Eier opplyser at parkett i stue 1. etasje er selvbærende montert direkte på bjelker. -Stedvis ujevnheter i pappet tak, påregnelig normalt iht. alder. -Parkett i gang 1. etasje skiftet i 2020. Anbefalte tiltak Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning Kjøkkeninnredning med fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Eier opplyser at det oppstod mindre lekkasje fra avløpsrør under vask høsten 2024, skadeårsak utbedret i regi av forsikringsselskap. For nærmere informasjon konferer med eier. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard. Oppsummering av avtrekk Avtrekk fungerte tilfredsstillende ved enkel test. Komfyr/avtrekksvifte fra 1962.

Trapp Oppsummering Innvendig trapp fra byggeåret, trinn skiftet i 2020, god stand iht. alder. Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Lavere høyde i nedre del trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter. Anbefalte tiltak Utbedre

påpekte merknader for å tilfredsstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør Oppsummering Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i forbindelse med renovering av bad underetasje samt utbedring av skade på kjøkken i senere tid. Merknader: -Kloakklufting på loft er ikke isolert, dette øker faren for kondensering på røret. Vannmerker i sutak omliggende rør, ingen utslag av fukt ved overflatemåling. -Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Anbefalte tiltak Isolere kloakkluftning til takhatt. Det ble ellers ikke registrert 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 antatt byggeår. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Anbefalte tiltak Det ble ikke registrert umiddelbart behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk Oppsummering Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, mindre oppgradering opplyst utført i forbindelse med montering av varmepumpe i 2022, samsvarserklæringa ikke fremvist. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefalte tiltak Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og 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.

Varmtvannsbereder Oppsummering Bereder fra 1975. Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år. Anbefalte tiltak En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Ventilasjon Oppsummering Naturlig ventilering via vindusventiler, klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører. Ventilasjonsskanal på loft er ikke tilstrekkelig isolert, fare for kondensering ved eventuell bruksendring av bolig. Anbefalte tiltak Isolere ventilasjonsskanal på kaldt loft. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

Våtrom: Underetasje - Bad Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Membran ikke synlig ført under klemring. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning av klemring/membran. Oppsummering av ventilasjon Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Rommet mangler tilluft i dør og ventilering av rommet blir redusert. Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak Oppsummering Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Våtrom: 1. etasje - Bad Oppsummering Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Bad fra byggeåret. Belegg på gulv, malt tapet og flis på vegg. Utstyr: Søylevask, badekar og toalett. Mekanisk avtrekk. Panelovn. Ca 28 mm fall fra topp sluk til topp terskel. Overflater i god stand ift. alder. -Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen. -Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Merknader: -Toalett festet med skruer, punktert membran. -Vindu står i våtsonen. -Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trekke ned i konstruksjon. -Avløp fra badekar går i rør i gulv. "Treg" oppsamling vann i sisternen. Nærere kontroll/utbedring av fløtt/ventiler. -Sluket er et eldre støpejernsluk med klemring av plast. Ikke tilfredsstillende ift. dagens krav. -Vannlås behøver rengjøring. -Manglende tilluftspalte på dør. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Våtrom: Underetasje - Bad Oppsummering av overflater Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. -Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. -Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak overflater Opprette overløp sokkel/skinne. Nærmere kontroll av oppbrett membran i dørterskel.

Våtrom: Underetasje - Vaskerom Oppsummering Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Vaskerom fra byggeåret. Epoxy belegg på gulv, med plastplater på vegg. Utstyr: Utslagsvask, vannuttak for vaskemaskin, og bereder. Mekanisk avtrekk. Ca 15 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør til gang. Merknader: -Manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. -Fall til gulv er mindre enn referansenivået. Eier opplyser at det tidligere har oppstått skade i sideliggende gang ved lekkasje fra bereder. -Stedvis riss/avskalling i gulvoverflate. -Enkelte veggplater har løsnet fra veggflate. -Epoxybelegg er ikke tilstrekkelig ansluttet mot sluk. Anbefalte tiltak Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påviste forhold anbefales det montert vannsensor, samt opprettet provisorisk tetting mot dørterskel i påvente av en oppgradering.

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.

Eiendommen overleveres slik den er på visning, den blir ikke ytterligere utvasket.

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Parkering

Parkering på egen tomt, samt i dobbel garasje.

Energi Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Peis/ildsted med rentbrennende peisinnsats
Varmepumpe fra november 2024

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

Kommunale avgifter

Kr 9 947

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

Formuesverdi primær

Kr 1 091 032

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 364 129

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, evnt. 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 9, bruksnummer 117 i Klepp kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 118 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:

1120/9/117:

06.05.1967 - Dokumentnr: 2755 - Bestemmelse om gjerde

10.12.1966 - Dokumentnr: 7433 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:9 Bnr:21

Ferdigattest/brukstillatelse

Grunnet alder foreligger det verken ferdigattest eller brukstillatelse. Det er registrerte tegninger hos kommunen datert 23.06.1967.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og er omfattet av reguleringsplan med PlanID 3190, Orstadbakken alt. 2, plantype eldre reguleringsplan, Ikrafttredelse 29.04.2996. Eiendommen består av to bruksnumre med følgende reguleringsformål:

Gnr. 9 bnr. 117 (15 kvm har formål: Felles avkjørsel og 925 kvm har formål: bolig = totalt 940 kvm).

Gnr. 9 bnr. 118,(58 kvm har formål: Felles avkjørsel, 18 kvm har formål: Gang-/sykkelvei og 661 kvm har formål: bolig = totalt 737 kvm).

Eiendommen(e) er også omfattet av gjeldende kommuneplan med navn "Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen", PlanID: 2022001 med ikrafttredelse 27.03.2023. Eiendommen er i gjeldende plan avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

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

Den ene teigen er ubebygd tomt, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

188 600 (Omkostninger totalt)

204 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 678 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 694 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 697 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

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

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 131 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

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

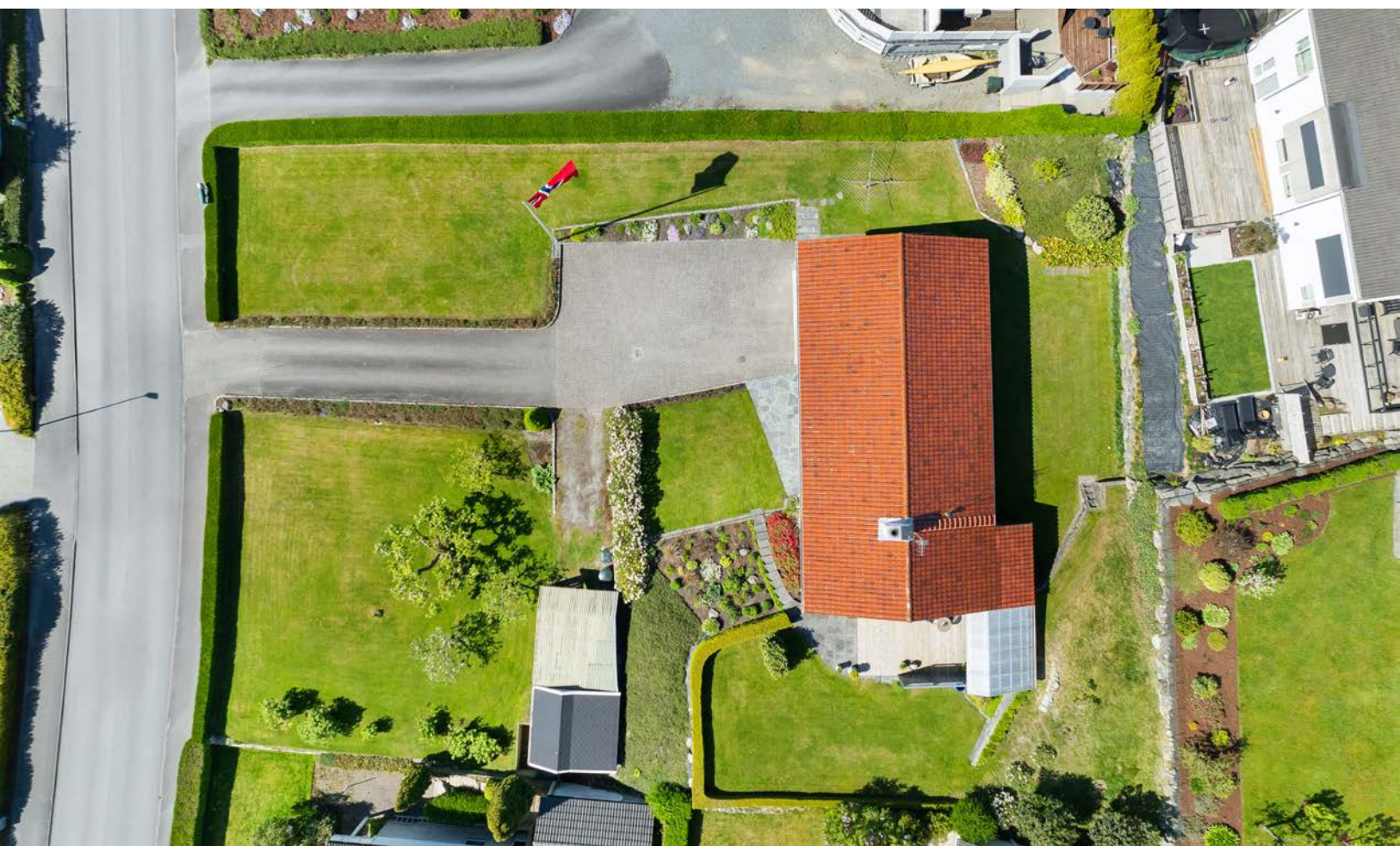
Salgsoppgavedato

05.06.2025

Velkommen til Orstadbakken 9!

Nydelig utsikt mot Frøylandsvatnet og meget gode solforhold.

Uteområdet er pent opparbeidet med plen, hekk, beplantning og frukttrær.









Lys og innbydende velkomst!

Inngangsparti i teak med fin kombinasjon med tegl stein og kledning.

Entré/hall - lyst og romslig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Trapp opp til hovedetasje - trapp oppgradert med nye trinn i 2020.





Nydelig utsikt fra stue og utgang til terrasse



Stue med nydelig utsikt - ildsted/peis til oppvarming, samt varmepumpe









Originalt kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet fremstår som velholdt



Kjøkken med plass til spisebord



Bad i hovedetasje fra
byggeåret - fine farger med
retrostil

Badet inneholder toalett, søylevask,
speil og badekar





Hovedsoverom med utgang til balkong



Balkong ut fra hovedsoverom



Stedbygd garderobe til oppbevaring av klær



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4



Gang/trapperom

Underetasje

Bad oppgradert i 2016 med fliser på gulv, varmekabler, toalett, servant med tilhørende speil og dusj

Disponibelt rom brukt til soverom (ikke godkjent)





Disponibelt rom brukt til soverom (ikke godkjent)



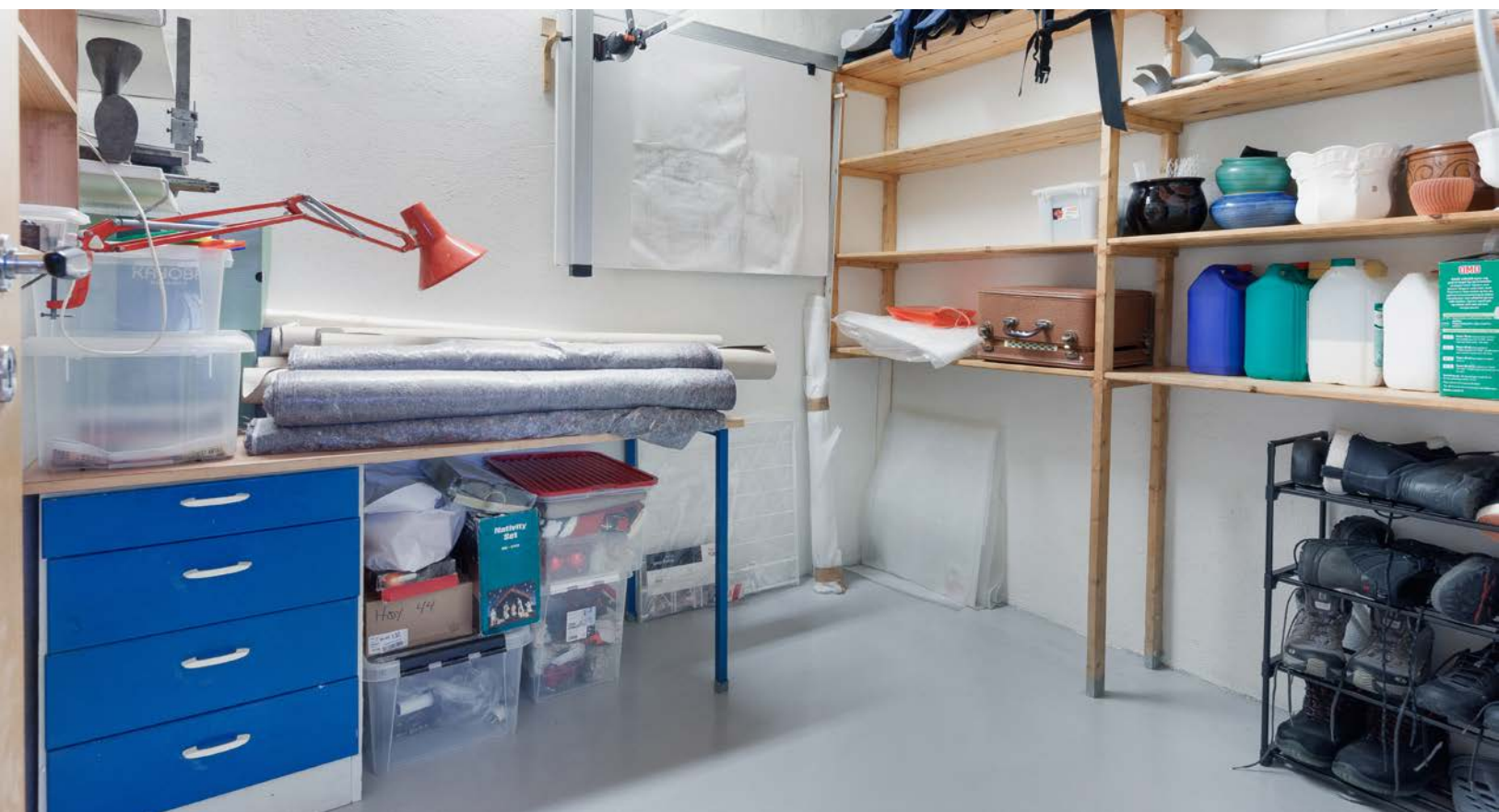
Disponibelt rom brukt til stue i underetasje (ikke godkjent)



Vaskerom/bi-inngang



Loft med god oppbevaringsplass



Bod/hobbyrom

Orstadbakken 9

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.

Orstadbakken 9

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.



Ut fra stue ligger romslig terrasse - delvis med takoverbygg - like ved ligger vedbod



Terrasse med nydelig utsikt og gode solforhold



Utsikt



Utsikt



Uteområde



Uteområde

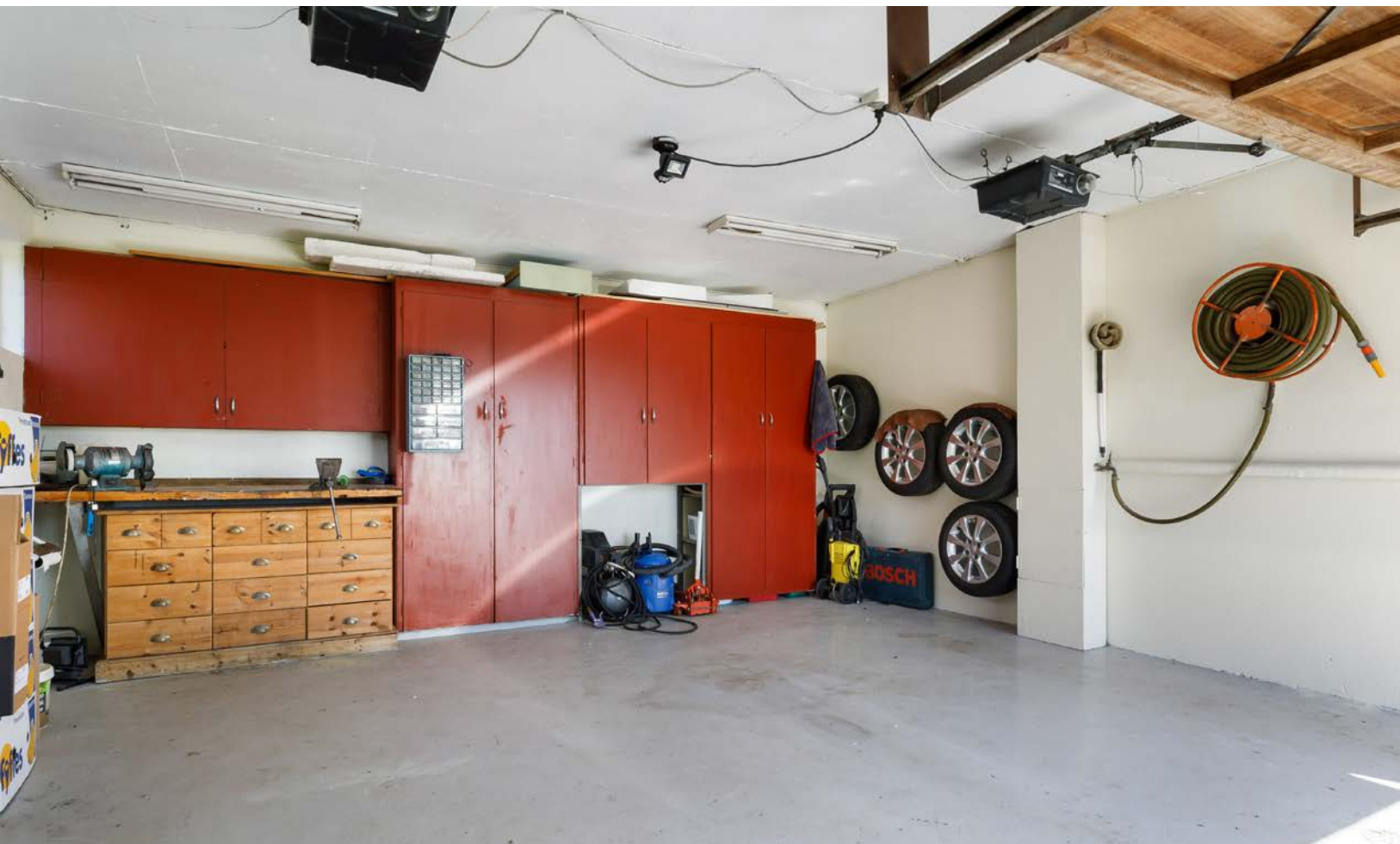








Garasje



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250223	

Selger 1 navn
Sigurd Audun Flesjå

Gateadresse	
Orstadbakken 9	

Poststed	Postnr
KVERNALAND	4355

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250223

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet ble renoveret av selger, på egeninnsats. Selger har ikke fagbrev.

Arbeid utført av

Selger har utført badet selv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble lagt smøremembran 2 strøk av selger.

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert mus en vinter på loftet. Mistenker at det har komt inn i vedbod når dør har stått oppe.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Klepp elverk. Oljetank er fjernet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats og faglig konsultasjon

- 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

Document reference: 1403250223

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250223

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Audun Flesjå	279d41b88ce821531b398 0bcc99b9462664d0771	05.06.2025 14:18:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250223

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Orstadbakken 9 4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

BRA: 247 m²

BRA-i: 210 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

20

TG-3

4

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31765>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering

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

Bad fra byggeåret.

Belegg på gulv, malt tapet og flis på vegg.

Utstyr: Søylevask, badekar og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Panelovn.

Ca 28 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Overflater i god stand ift. alder.

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

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

Merknader:

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Vindu står i våtsonen.

-Lav oppbrett av belegg omliggende rørøppstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trekke ned i konstruksjon.

-Avløp fra badekar går i rør i gulv.

"Treg" oppsamling vann i sisternen. Nærere kontroll/utbedring av fløtt/ventiler.

-Sluket er et eldre støpejernsluk med klemring av plast. Ikke tilfredstillende ift. dagens krav.

-Vannlås behøver rengjøring.

-Manglende tilluftspalte på dør.

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

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette overløp sokkel/skinne.

Nærmere kontroll av oppbrett membran i dørterskel

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering

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

Vaskerom fra byggeåret.

Epoxy belegg på gulv, med plastplater på vegg.

Utstyr: Utslagsvask, vannuttak for vaskemaskin, og bereder.

Mekanisk avtrekk.

Ca 15 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør til gang.

Merknader:

-Manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået. Eier opplyser at det tidligere har oppstått skade i sideliggende gang ved lekkasje fra bereder.

-Stedvis riss/avskalling i gulvoverflate.

-Enkelte veggplater har løsnet fra veggflate.

-Epoxybelegg er ikke tilstrekkelig ansluttet mot sluk.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påviste forhold anbefales det montert vannsensor, samt opprettet provisorisk tetting mot dørterskel i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det observeres mindre mengder 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.

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

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

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Forventet levetid på drenering er nær utgått.

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis riss/avskalling i puss grunnmur.

Noe retningsavvik, riss og avskalling i lysgrav. Lysgrav ikke sikret med rekkverk/rist.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Sikre lysgrav med rist.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering for mangelfull ventilering.
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 og vegg ventiler, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Balkong i betong, normal slitasje ift. alder. Manglende beslag i overgang yttervegg, ingen registrerte følgeskader.

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

Stedvis riss i fuger og bom i skiferplatting ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Jevnlig overflatebehandling av treverk må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.
Noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Stedvis korrodering i overmalte vindusbeslag.
 - Balkongdør 1. etasje sør henger og tar i karm, behov for mindre justering.
 - Stedvis krakelering i vinduer innvendig, tilsynelatende oppmalt i senere tid. Dette kan skyldes kondensering som følge av for liten utskiftning av inneluften.
 - Punktert glass på 2 soverom 1. etasje.
- Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk.
 - Innadslående ytterdør entre, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales jevnlig overflatebehandlinger av treverk, beslag og pakninger.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning hovedsaklig fra byggeåret, stedvis skiftet på østre fasade.

Det registrert noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis korrodering, samt manglende musetetting bak kledning, registrert tegn til mus på loft.

Det er montert nyere musetetting bak deler av kledning i senere tid.

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.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.

Det blir ikke registrert noen drensåpninger i nedre del av teglfasader. Dreneringshull er viktig for drenering av eventuelt vann fra slagregn. Det vil være risiko for fuktskader i veggene.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av drens i teglforblending.

Stedvis overflatebehandling må påregnes.

Deler av kledning som er utsatt for sol og fuktighet anbefales oppgrader på sikt.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Registrert vannmerke i sutak på loft oppstod før omliggende/oppgraderingen. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. For nærmere informasjon konferer med eier.

Tegn til muse aktivitet på loft, anbefaler utbedring av musetetting. Nærere kommentert under utvendige overflater.

Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe mindre nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. "klemte" luftespalter ved takfot på loft, dette kan føre til kondensering. Registrert luftespalter i panelt takutstikk.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres på loft for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, overflater fremstår i god stand.

Eier opplyser at taktekking ble omlagt stedvis i 2000/2025, papp, strø, lekter skiftet i den forbindelse.

Registrert vannmerker i sutak på loft oppstod før omliggende/oppgraderingen. For nærmere informasjon konferer med eier.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

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

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.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 10 mm avvik på total planhet.

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

Merknader:

-Stedvis spenninger/knirk, noe brukslitasje, og falming i parkett. Eier opplyser at parkett i stue 1. etasje er selvbærende montert direkte på bjelker.

-Stedvis ujevnheter i pappet tak, påregnelig normalt iht. alder.

-Parkett i gang 1. etasje skiftet i 2020.

Anbefalte tiltak

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

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Eier opplyser at det oppstod mindre lekkasje fra avløpsrør under vask høsten 2024, skadeårsak utbedret i regi av forsikringsselskap. For nærmere informasjon konferer med eier.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

Komfyr/avtrekksvifte fra 1962.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, trinn skiftet i 2020, god stand iht. alder.

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Lavere høyde i nedre del trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i forbindelse med renovering av bad underetasje samt utbedring av skade på kjøkken i senere tid.

Merknader:

- Kloakklufting på loft er ikke isolert, dette øker faren for kondensering på røret. Vannmerker i sutak omliggende rør, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.
- Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.
- Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak

Isolere kloakkluftning til takhatt.

Det ble ellers ikke registrert 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 antatt byggeår.

Merknader:

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, mindre oppgradering opplyst utført i forbindelse med montering av varmepumpe i 2022, samsvarserklæringa ikke fremvist.
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og 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.

Varmtvannsbereeder

Oppsummering

Bereeder fra 1975.

Bereederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via vindusventiler, klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører.

Ventilasjonskanal på loft er ikke tilstrekkelig isolert, fare for kondensering ved eventuell bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak

Isolere ventilasjonskanal på kaldt loft.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran ikke synlig ført under klemring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning av klemring/membran.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft i dør og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet

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

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Ikke tilfredstillende i stue underetasje. Overordnet rømning tilfredsstilt via ytterdører.

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

Dagslysforhold ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.5.2025

Rapportdato
23.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sigurd Audun Flesjå**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert og vurdert.

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Orstadbakken 9, 4355 Kvernaland**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **9**

Bruksnr: **117**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1968 - Opplyst av eier.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur av betongblokker, utvendig og innvendig pusset, stedvis forblendet med teglstein.
Yttervegg av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående tre paneler.
Betongdekke, med tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med teglstein.
Takrenner/nedløp av plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen er hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert innvendig og utvendig.

Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.

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

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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	130	123	7	0	37
U. etasje	117	87	30	0	0
Totalt m²	247	210	37	0	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	130	123	7	Gang, stue/spisestue, kjøkken, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Vedbod. - BRA-e (eksternt bruksareal)
U. etasje	117	72	45	Entre/gang, vaskerom, bad, soverom, og stue.	Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal) Matbod, bod, og kjølerom. BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	247	195	52		

Kommentar til arealberegning

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

Eldre Carport - 17 m²

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod/hobbyrom - 9 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Vedbod - 7 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Garasje. - 30 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Balkong - 6 m² - TBA

Terrasse - 31 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres mindre mengder 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. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Forventet levetid på drenering er nær utgått. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Det registreres stedvis riss/avskalling i puss grunnmur.
Noe retningsavvik, riss og avskalling i lysgrav. Lysgrav ikke sikret med rekkverk/rist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Sikre lysgrav med rist.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Delvis innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

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?

Nei

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

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering for mangelfull ventilering.
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 og vegg ventiler, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Balkong, terrasse, platting



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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Balkong i betong, normal slitasje ift. alder. Manglende beslag i overgang yttervegg, ingen registrerte følgeskader.

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

Stedvis riss i fuger og bom i skiferplattning ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

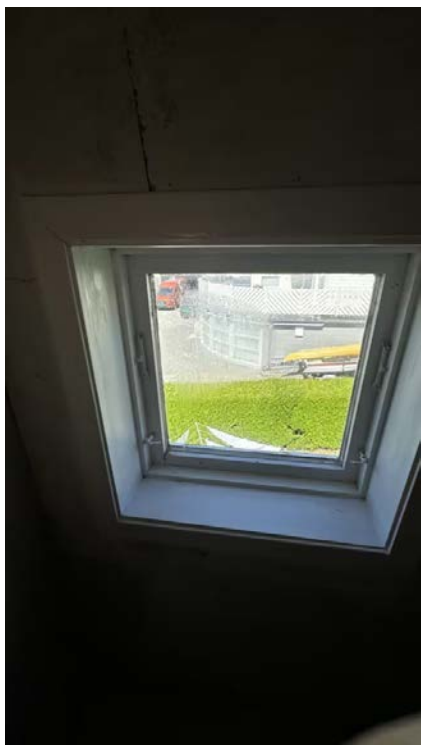
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Jevnlig overflatebehandling av treverk må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

1. etasje

- Glass i vindu stue vest skiftet i 2017.
- Vindu og terrassedør sør skiftet i 2017.
- Glass i balkongdør vest skiftet i 2017.

Underetasje

- Vindu på bad skiftet i 2016.
- Glass i kjellerdør skiftet i 1980.
- Glass i kjellerstue skiftet i 1983.
- Glass på soverom skiftet i 1991.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.
Noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Stedvis korrodering i overmalte vindusbeslag.
 - Balkongdør 1. etasje sør henger og tar i karm, behov for mindre justering.
 - Stedvis krakelering i vinduer innvendig, tilsynelatende oppmalt i senere tid. Dette kan skyldes kondensering som følge av for liten utskiftning av inneluften.
 - Punktert glass på 2 soverom 1. etasje.
- Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk.
 - Innadslående ytterdør entre, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det anbefales jevnlig overflatebehandlinger av treverk, beslag og pakninger.

6.6 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja



Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning hovedsaklig fra byggeåret, stedvis skiftet på østre fasade. Det registrert noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Stedvis korrodering, samt manglende musetetting bak kledning, registrert tegn til mus på loft. Det er montert nyere musetetting bak deler av kledning i senere tid.

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.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.

Det blir ikke registrert noen dreneringsåpninger i nedre del av teglfasader. Dreneringshull er viktig for drenering av eventuelt vann fra slagregn. Det vil være risiko for fuktskader i veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av drenering i teglforblending.

Stedvis overflatebehandling må påregnes.

Deler av kledning som er utsatt for sol og fuktighet anbefales oppgrader på sikt.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Eier opplyser at bjelkelag har blitt etterisolert i 2 omganger, samt vindtettet i senere tid.

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Registrert vannmerker i sutak på loft oppstod før omliggende/oppgraderingen. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. For nærmere informasjon konferer med eier.

Tegn til muse aktivitet på loft, anbefaler utbedring av musetetting. Nærer kommentert under utvendige overflater.

Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere isolert loftsluke.





6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Ukjent om eiendommen har seperatsystem. Takrenner synes stedvis noe lavt montert, anbefaler nærmere kontroll ift. plassering og størrelse/funksjon av renne.	

6.9 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
Noe mindre nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertaket av denne konstruksjon og alder. "klemte" luftespalter ved takfot på loft, dette kan føre til kondensering. Registreret luftespalter i panelt takutstikk. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres på loft for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.	

6.10 Taktekking

Type tkking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at taktekking omliggende i 2 omganger, papp, strø, lekter skiftet i den forbindelse.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, overflater fremstår i god stand. Eier opplyser at taktekking ble omlagt stedvis i 2000/2025, papp, strø, lekter skiftet i den forbindelse. Registrert vannmerker i sutak på loft oppstod før omliggende/oppgraderingen. For nærmere informasjon konferer med eier. Tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.	

6.11 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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Toppdekker og overflater med varierende alder og stand. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. 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. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 10 mm avvik på total planhet. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Merknader: -Stedvis spenninger/knirk, noe brukslitasje, og falming i parkett. Eier opplyser at parkett i stue 1. etasje er selvbærende montert direkte på bjelker. -Stedvis ujevnheter i pappet tak, påregnelig normalt iht. alder. -Parkett i gang 1. etasje skiftet i 2020.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.	

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Eier opplyser at det oppstod mindre lekkasje fra avløpsrør under vask høsten 2024, skadeårsak utbedret i regi av forsikringsselskap. For nærmere informasjon konferer med eier. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	



Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. Komfyr/avtrekksvifte fra 1962.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Ikke tilfredstillende i stue underetasje. Overordnet rømning tilfredsstilt via ytterdører. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysforhold ikke kontrollert. Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.
Trinn i trapp skiftet i 2020.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp fra byggeåret, trinn skiftet i 2020, god stand iht. alder.

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Lavere høyde i nedre del trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagens krav til trapp.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i forbindelse med renovering av bad underetasje samt utbedring av skade på kjøkken i senere tid.

Merknader:

-Kloakklufting på loft er ikke isolert, dette øker faren for kondensering på røret. Vannmerker i sutak omliggende rør, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

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

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolere kloakkluftning til takhatt.

Det ble ellers ikke registrert 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.

6.17 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert umiddelbart behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig 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, mindre oppgradering opplyst utført i forbindelse med montering av varmepumpe i 2022, samsvarserklæringa ikke fremvist. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og 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.

Kunderegningen skal bare sendes i NEBB sikringskap.

ADVARSEL!
Abonnenten er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikringer. Elektrisitetsverket har plikt til å anmelde forholdet til påtalemyndigheten.

Installasjon: Marie Handelelag Anlegg nr.: _____
Tilskudd fra: _____

Kon. nr.	Kundeopplysning	Skj. ant. amp.	Leidingtvernst i mm ²
1	Soveromme	10	2.5
2	V.K. Beholder	10	2.5
3	Kjøkken	25	6
4	Kjøkken, loft	10	2.5
5	Bad, Br. baderom	10	2.5
6	Ganger, Bad kjeller	10	2.5
7	Stue, Ringetang, Nr. sørfrost	10	2.5
8	Olje fyr	10	2.5
9	Kjeller	10	2.5
10	Vaskerom, Garasje	10	2.5
11	Vaskemaskin	16	2.5
12	Ringetang, Ringetang oppv.	10	2.5
13	Stue, Nr. k. k. sørfrost, Nr. k. k. sørfrost	10	2.5
14	Stue, Nr. k. k. sørfrost, Nr. k. k. sørfrost	16	2.5



6.19 Varmesentral



Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service opplyst utført i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	2024
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	
TG-1	
Varmpumpe luft til luft montert i 2022. Ikke funksjonstestet, service opplyst utført i 2024. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.	
Eier opplyser at oljetank er fjernet.	

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	1975
Størrelse	200L
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-2	
Bereder fra 1975. Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.	
Utstyr sanitær installasjoner	
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.	
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilering via vindusventiler, klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er manglende tilluftspalte ved dører.

Ventilasjonskanal på loft er ikke tilstrekkelig isolert, fare for kondensering ved eventuell bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolere ventilasjonskanal på kaldt loft.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

6.22 Våtrom: 1. etasje - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv, malt tapet og flis på vegg.

Utstyr: Søylevask, badekar og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Panelovn.

Ca 28 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Overflater i god stand ift. alder.

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

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

Merknader:

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Vindu står i våtsonen.

-Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trekke ned i konstruksjon.

-Avløp fra badekar går i rør i gulv.

"Treg" oppsamling vann i sisternen. Nærere kontroll/utbedring av fløtt/ventiler.

-Sluket er et eldre støpejernsluk med klemring av plast. Ikke tilfredstillende ift. dagens krav.

-Vannlås behøver rengjøring.

-Manglende tilluftspalte på dør.

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

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.23 Våtrom: Underetasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Toalett, dusjnise, og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 60 mm fall fra topp sluk til terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser at bad ble renoveret i 2016, arbeid ble utført fagfolk via vennetjenester. Konferer med eier for ytterlige opplysninger.

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.
-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette overløp sokkel/skinne.
Nærmere kontroll av oppbrett membran i dørterskel

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 rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran ikke synlig ført under klemring. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning av klemring/membran.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Toalett, dusjnise, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Rommet mangler tilluft i dør og ventiler 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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

6.24 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?

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.

Vaskerom fra byggeåret.

Epoxy belegg på gulv, med plastplater på vegg.

Utstyr: Utslagsvask, vannuttak for vaskemaskin, og bereder.

Mekanisk avtrekk.

Ca 15 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør til gang.

Merknader:

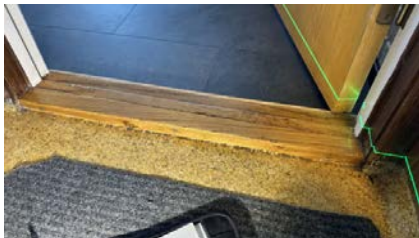
- Manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.
- Fall til gulv er mindre enn referansenivået. Eier opplyser at det tidligere har oppstått skade i sideliggende gang ved lekkasje fra bereder.
- Stedvis riss/avskalling i gulvoverflate.
- Enkelte veggplater har løsnet fra veggflate.
- Epoxybelegg er ikke tilstrekkelig ansluttet mot sluk.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påviste forhold anbefales det montert vannsensor, samt opprettet provisorisk tetting mot dørterskel i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





Beskrivelse

Dobbel leca elementpipe

Merknader:

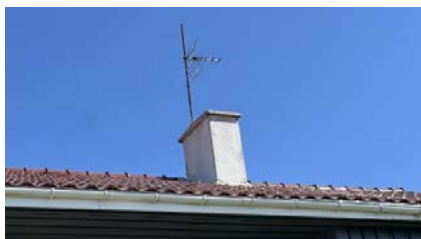
- Eier opplyser at ett løp er blendet.
- Innsats i peis montert i 2015.
- Vannmerker/svelling i toppdekke omliggende pipeløp i underetasje. Dette skyldes trolig fukt/kondens fra grunn. Anbefaler nærmere kontroll.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Riss i pusset pipe i stue 1. etasje.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen registrerte utettheter på loft.

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montert av pipebeslag.



6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med lys slett utførelse.
Overflater og låskasser i god stand iht. alder.
Merknader:
- Det er ikke lufte spalter på innvendige dører, dette hindrer luftutveksling, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.27 Øvrig: Støttemur/utvendig trapp

Beskrivelse

Støttemur/utvendig trapp oppført i naturstein og betong.
Rekkverk mangler på deler av murer/trapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Stedvis sprekk/avskalling i fuger og flis i trapp ved garasje.
Sprekk i plate ved trapp garasje.

6.28 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse

Kjølerom ikke kontrollert av takstmann.
Dagens anbefaling skal kjølerom oppbygges som ett rom i rommet med nedsenket tak og oppfjort gulv og med lufting rundt hele konstruksjonen.
Konstruksjonen i kjølerommet anbefales på generelt grunnlag nærer kontrollert med tanke på faren for kondensproblematikk.

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/yttervegg av betongblokker og plate i pusset betongblokker.
Overliggende og sideliggende boligdel.
Treporter m/port åpner.
Merknader:
Koblet vinduer, tegn til kondensering.
-Vannmåler og stoppekran montert i garasje.
Stedvis riss/avskalling i puss, setningsriss på hjørne nord/vest. Trolig oppstått ved oppføring, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

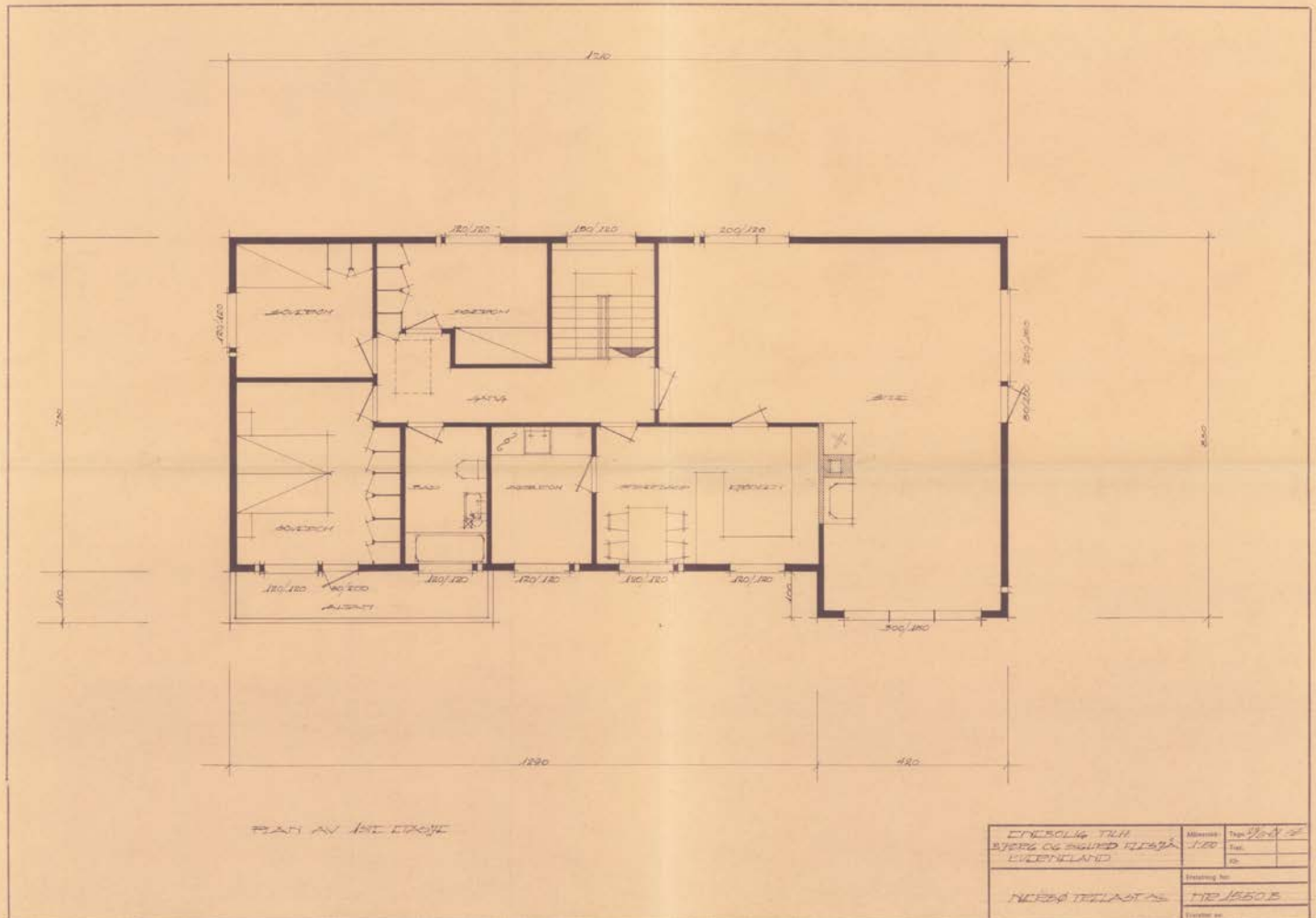
Tilgjengelighet

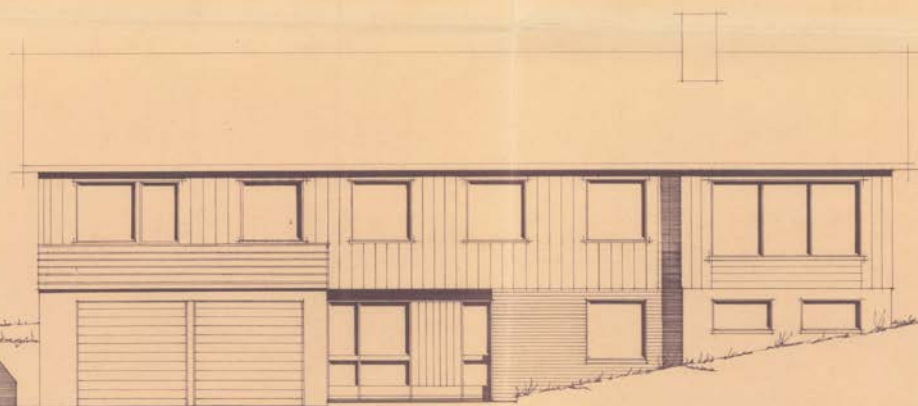
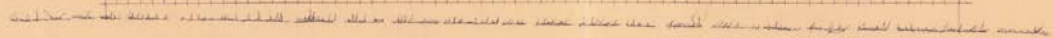
Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

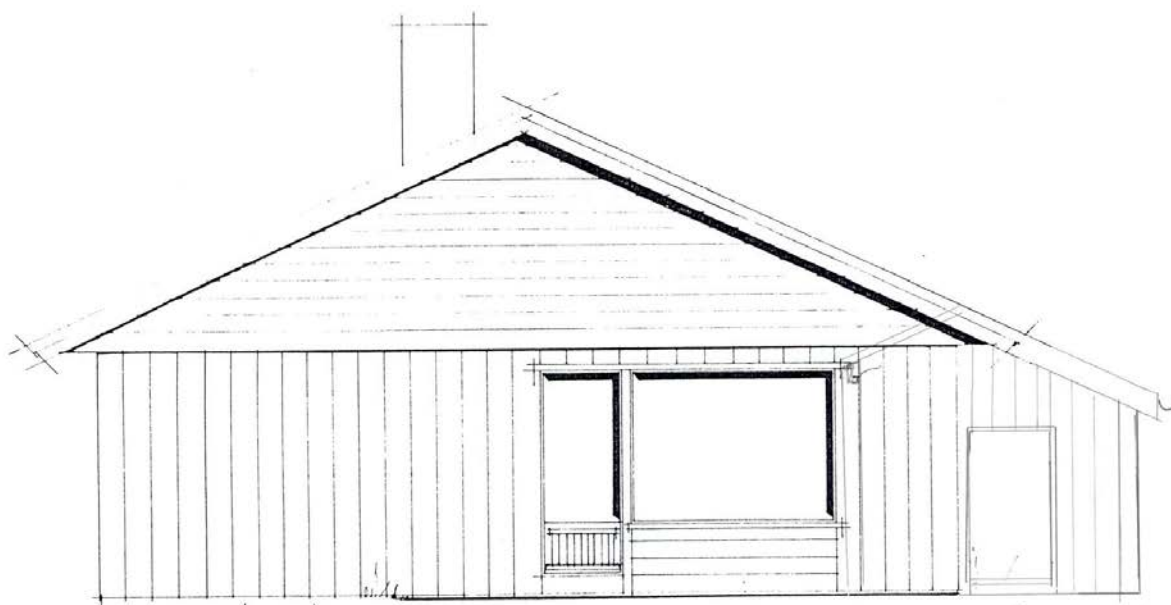




Handwritten notes and a diagram illustrating the concept of a right triangle. The notes are written in German and describe the relationship between the sides of a right triangle. The diagram shows a right triangle with a vertical side, a horizontal side, and a hypotenuse. The right angle is indicated by a small square at the vertex where the vertical and horizontal sides meet.

BRAND HOT

ETHELBERG TRIP RISING OF ENGLISH INDIAN OVERSEAS	Mileage 1.00	Tax ¹⁵ 1.00 0.00
NEEDS TRIP LAST 50	Drawing for 100.00	100.00



Handwritten note in Norwegian: *Denne fasaden er utført i tre*

Fasade mot Sør

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
26 OKT. 1999

KLEPP KOMMUNE	
Teknisk etat	
Ansatt:	9/12
17 SEPT. 1999	
Arbeidsnr.	

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/9/118/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

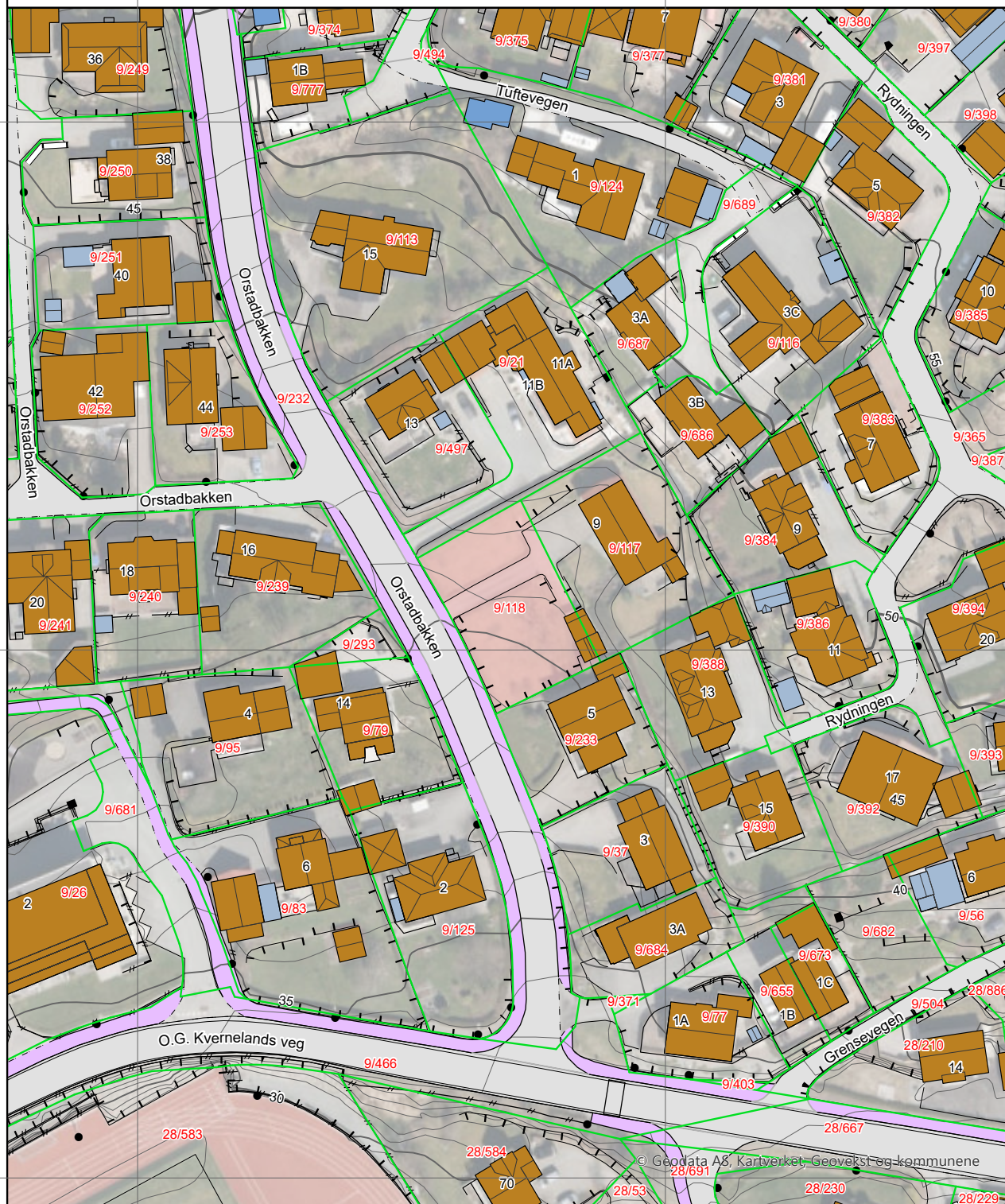
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 11.5.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/9/118/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 11.5.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/9/117/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 11.5.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/9/117/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 11.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

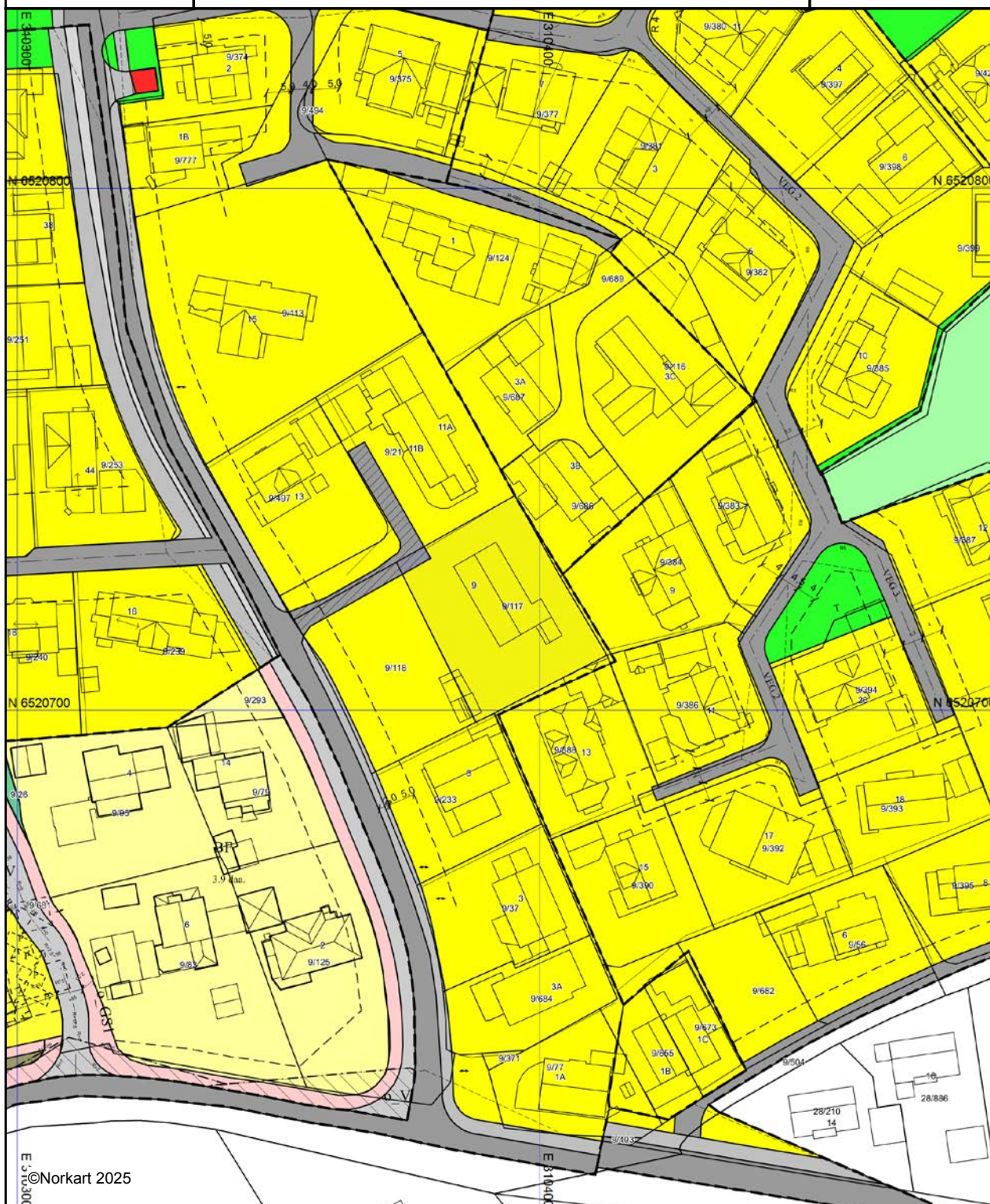
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Eigedom: 9/117
Adresse: Orstadbakken 9
Dato: 11.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

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

-  Friområde
-  Park
-  Anlegg for lek
-  Anna friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel
-  Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader - frittliggende småhus
-  Bustader - blokker
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteopphaldsareal
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggjegrense
-  Bygninger som inngår i planen
-  Bygninger som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Regulert møneretning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøgde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



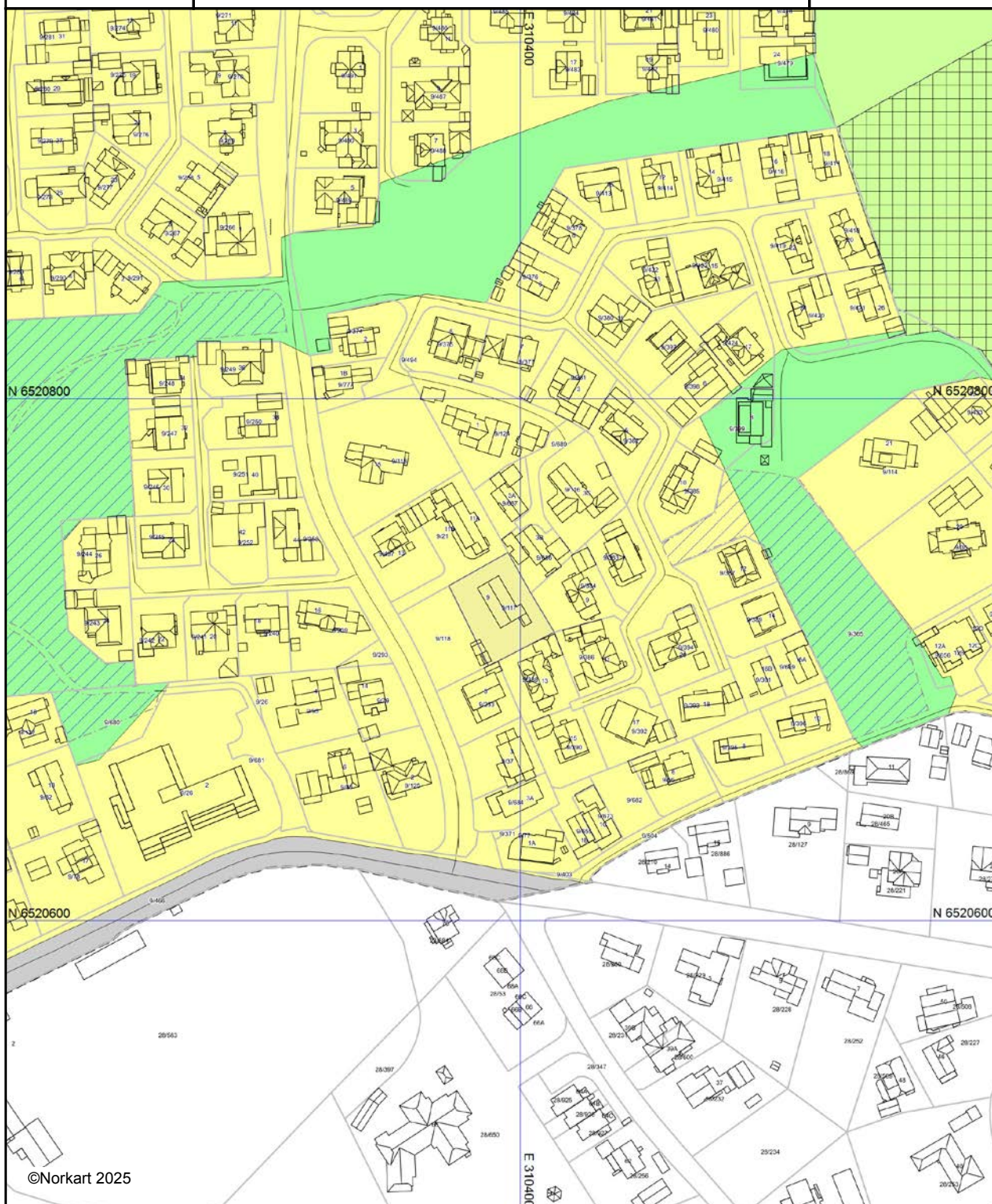
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 9/117
Adresse: Orstadbakken 9
Dato: 11.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

 Bustader - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

 Køyreveg - noverande

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

 Turdrag - noverande

 Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål o

 LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Flomfare

 Angittthensynsone - omsyn VassdragH560

 Bandlegging etter lov om kulturminne730 - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Faresonegrense

 Angitt omsynsgrense

 Bandleggingsgrense noverande

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

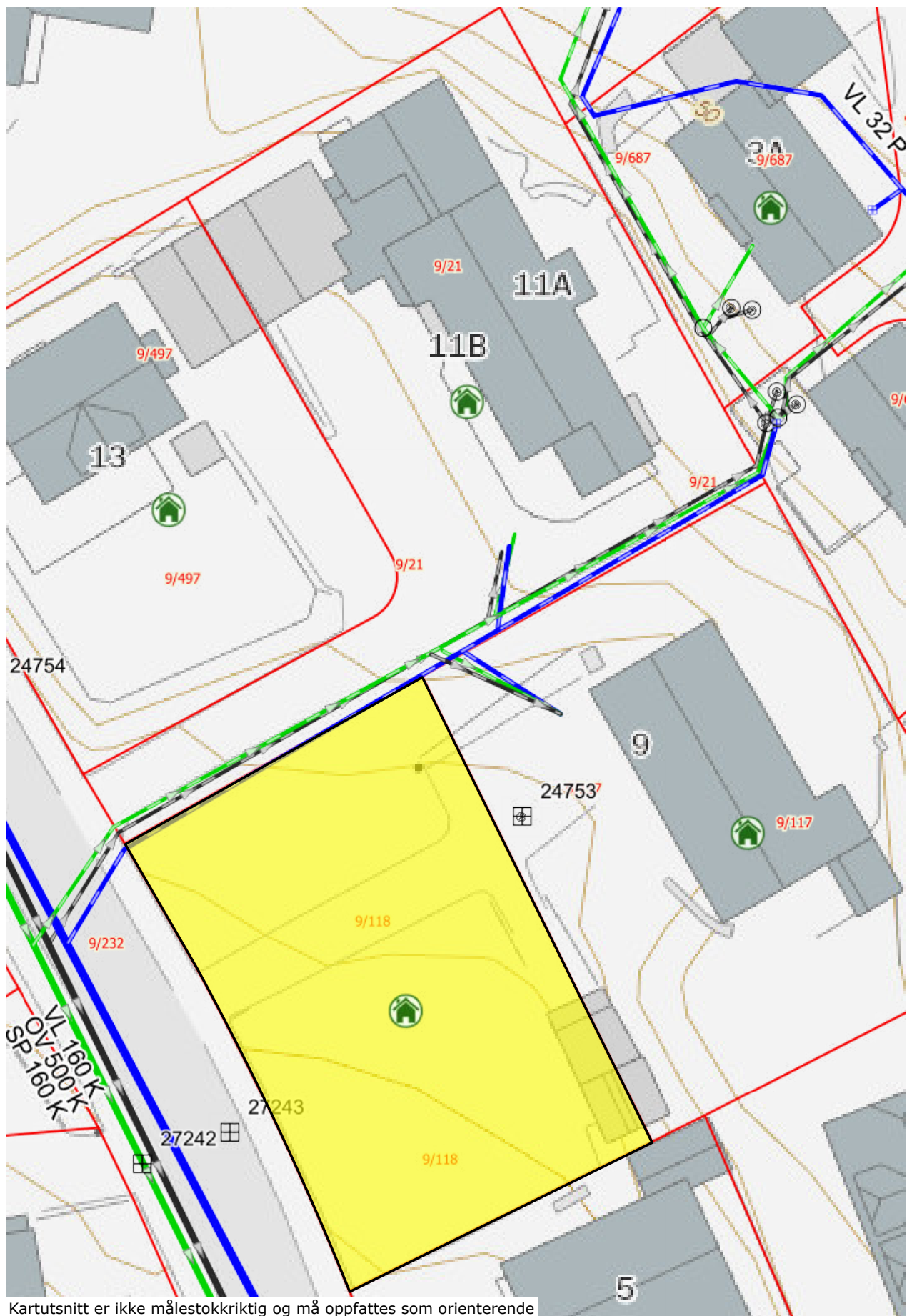
 Planen si avgrensing

 Grense for arealmål

 Samleveg - noverande

 Tilkomsveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Nabolagsprofil

Orstadbakken 9 - Nabolaget Orstad - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grensevegen Linje 22, 53	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	15 min 1.4 km
Stavanger Sola	26 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 24.8 km

Skoler

Orstad skule (1-10 kl.) 327 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	5 min 3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 9.2 km

Ladepunkt for el-bil

Klepp Energi Øksnevad DC	11 min
Klepp Energi Øksnevad AC	11 min

«Gode naboer, sentralt, rolig og trygt for barn og voksne»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

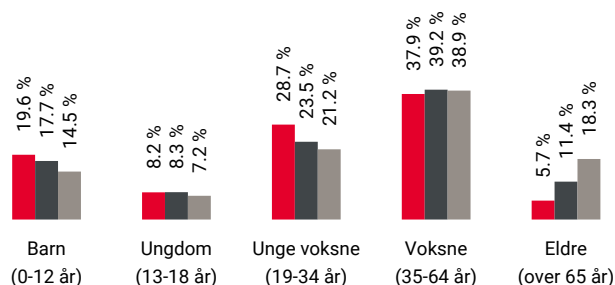
Godt vennskap 81/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Orstad	1 243	488
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.3 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 137 barn	9 min 0.7 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Kvernaland PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 92/100



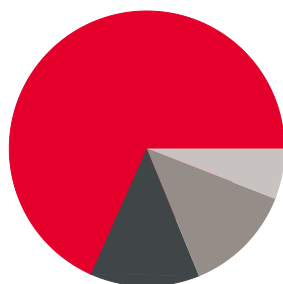
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

⚽	Frøyland stadion	3 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.2 km	
⚽	Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
🚴	Jæren SportMed	16 min	🚶
🚴	Synergi Treningssenter	12 min	🚗

Boligmasse



69% enebolig
13% rekkehus
13% blokk
6% annet

Varer/Tjenester



Europris Øksnevad

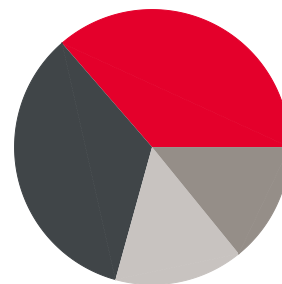
13 min



Apotek 1 Kverneland

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
34% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



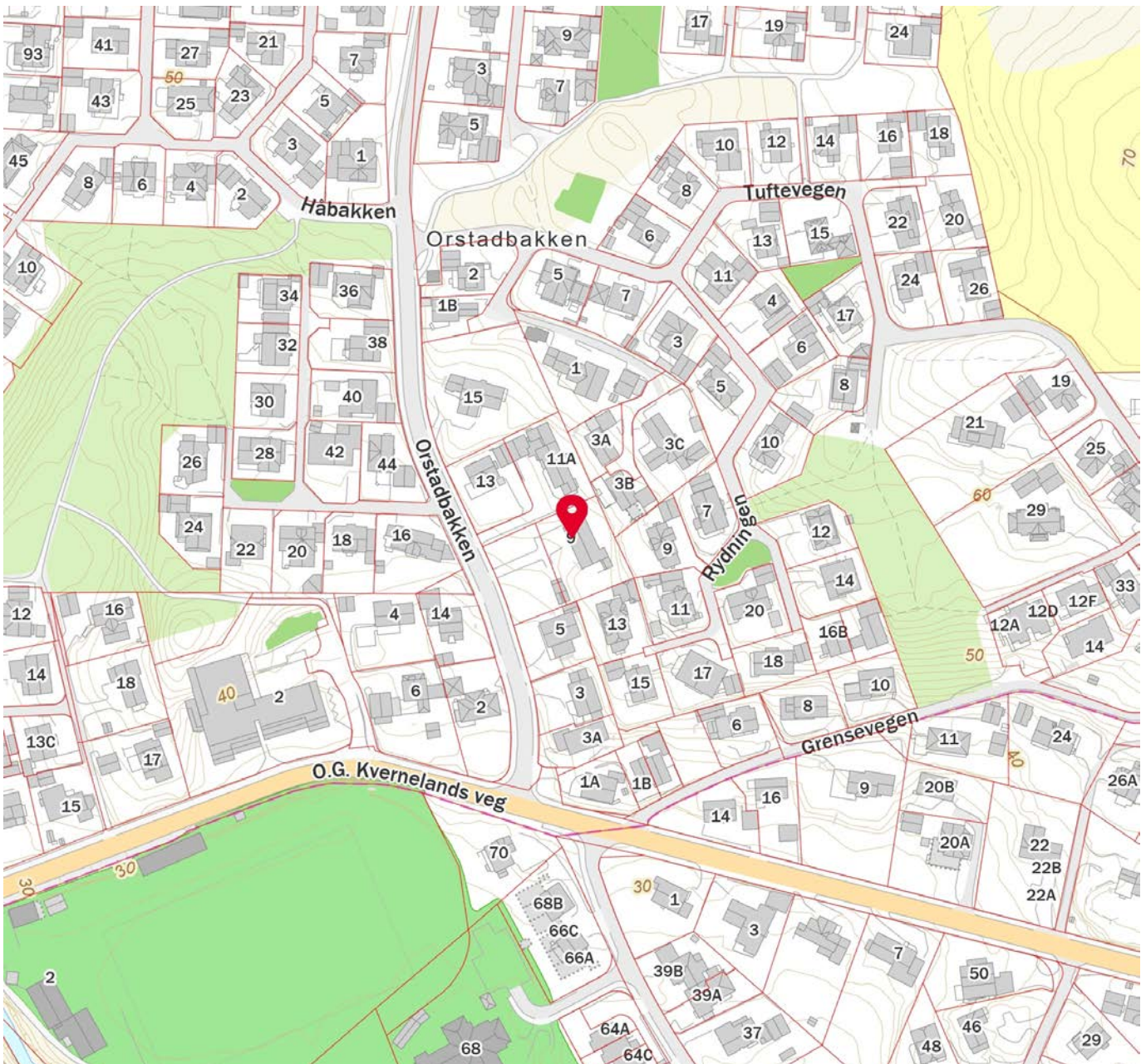
0%

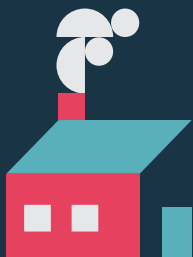
43%

Orstad
Kverneland
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Orstadbakken 9
4355 KVERNALAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre