



aktiv.

Austhallet 4, 4353 KLEPP STASJON

**Lettstelt enebolig med alt på et
plan og god planløsning.
Gjennomgående god standard.**



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 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 146 100,-
Total ink omk.: Kr 5 936 100,-
Selger: Alf Magnar Anda

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 155/199 kvm
Tomtstr.: 546.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 296
Oppdragsnr.: 1403250089

Lettstelt enebolig med alt på ett plan. Her bor du svært sentralt på Jæren!

Velkommen til Austhallet 4!

Sjelden mulighet å skaffe seg en lettstelt enebolig med alt på et plan. Boligen fremstår som både praktisk og med god planløsning. Pent opparbeidet uteområde og romslig asfaltert gårdsrom.

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, 4 soverom, bad ved entre, wc, stue/spisestue/kjøkken, gang, bod, bad, vaskerom/bi-inngang.
Garasje med bod tilknyttet garasje.
Utvendig bod frittstående.
Uinnredet loft.

Høydepunkter:

- Byggeår 2007 meg god standard
- Meget god planløsning med alt på et plan
- 3 soverom, 2 bad og 2 stuer
- Romslig gårdsrom
- Lettstelt uteområde
- Nærhet til turområde
- Gangavstand til togstasjon

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Nabolagsprofil	89
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 199 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 155 m² Entré/gang, 4 soverom, bad ved entre, wc, stue/spisestue/kjøkken, gang, bod, bad, vaskerom/bi-inngang.

BRA-e: 44 m² Garasje, utvendig bod tilknyttet garasje og utvendig bod frittstående.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming.

Frittstående utvendig bod utgjør 9,40 m² - BRA-e (eksternt bruksareal).

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod tilknyttet garasje utgjør 8 m² - BRA-e (eksternt bruksareal).

Terrasse plattning av belegningsstein - 23,60 m² - TBA.

Garasje - 27 m² - BRA-e (eksternt bruksareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

546.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfalt i gårdsrom, plen og beplantning.

Beliggenhet

Her bor du svært sentralt på Jæren! Kort avstand til jernbanestasjon gjør at det er enkelt å komme seg til Stavanger i nord og Egersund.

Barnevennlig og veletablert område. Her har man lekeplasser og koselige uteområder. Flotte turområder i nærheten, med bla. turstier rundt Frøylandsvatnet med Midgardsormen som høydepunkt.

Det er kort avstand til skole, Engelsvoll skule og barnehage. Nærmeste butikk er Coop Extra Klepp Stasjon som har post i butikk. Engelsvoll ballbinge er også i nærheten for de som ønsker å være aktive.

Klepp stasjon er under en positiv utvikling når det gjelder boligbygging og ikke minst at flere bedrifter velger å etablere seg i nærområdet.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av frittliggende eneboliger.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrappport: Generell beskrivelse av boligen: Enebolig som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Etasjeskillet i trebjelkelag. Saltak i tre som tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass. Boligen fremstår i generell god stand iht. alder. Registrerte anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er hovedsakelig opplysninger som er gitt av selger. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

Entré/gang, 4 soverom, bad ved entre, wc, stue/spisestue/kjøkken, gang, bod, bad, vaskerom/bi-inngang.

Garasje med bod tilknyttet garasje.

Utvendig bod frittstående.

Uinnredet kaldloft.

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 Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Platon er ikke synlig benyttet, ikke normal praksis ved denne typen ringmur konstruksjon. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt,. Tg:2 iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Anbefalte tiltak Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Terrenget må ha fall fra ringmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Platting av belegningsstein, stedvis noe sig/retningsavvik, påregnelig normal, ingen behov for tiltak.

Yttervegger Oppsummering Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. -Fasade er ikke utluftet omliggende vinduer og dører iht. anbefalinger, kondensering vil kunne oppstå. -Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. Inge registrert eller opplyste tilfeller av mus i bolig. -Det er ikke opprettet anbefalte drens/luftespalter overliggende vannbord, ingen registrert følgeskader. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Anbefalte tiltak Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. -Opprette bedre utluftning/drensspalte over vannbord. -Justere musetetting, eventuelt montere perforerte beslag.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering Ventilasjonrør i overgang yttertak/yttervegg, samt deler av bjelkelag er ikke tilstrekkelig isolert, fare for kondensering. Deler av isolasjon var ikke tilstrekkelig justert på befaringdagen. Dette fører til

varmetap og faren for kondensering. Anbefalte tiltak Justere isolasjon i bjelkelag, montere isolasjon på manglende del av ventilasjonsrør.

Takkonstruksjon Oppsummering Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon. Ingen registrerte kondens/soppdannelser. Ellers ingen spesielle merknader. Anbefalte tiltak Opprette luftespalter i panelt takutstikk.

Toalettrom Oppsummering Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett, skader i omliggende gulv kan oppstå ved lekkasje. Anbefalte tiltak Etablere en waterguard omliggende/tilknyttet vegg hengt toalett.

Vannbåren varme Oppsummering Vannbåren varme og og tilknyttet anlegg er fra byggeåret. Service ble utført i 2022. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteg) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. I følge eier må det foretas utskifting og oppgradering på anlegget på kortere sikt. Konferer med eier for nærmere informasjon. Anbefalte tiltak Anlegget anbefales sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannsbereder Oppsummering Bereder fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert, tilstand satt iht. alder. 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 Bereder nærmere seg 20 år, og en utskifting må påregnes på sikt.

Ventilasjon Oppsummering Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert. Registrert iring/korrodering i aggregert på loft, dette skyldes kondens. Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Anbefalte tiltak Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Bad ved entre Oppsummering av overflater Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm. Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling. Vindu er plassert i våtsone, vindu og karmlister bør beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak overflater Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Nærmere kontroll av tillslutning sluk/klemring i dusj og under badekar.

Oppsummering av sanitærutstyr Det er ikke etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Skadet festet tilknyttet dusjstang. "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Renninger på vegg underliggende innredning, anbefaler sillikonerer i overgang servant/vegg. Eller ingen spesielle merknader registrert utover noe brukslitasje på innredning. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, og eller etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner. Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm. Noe vannansamling omliggende vegg i dusj ved spyling. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Vindu er plassert i våtsone, funksjon ivaretatt med tett dusjnisse. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak overflater Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning. Opprette overløp i sokkel til dusjnisse, eventuelt montere dusjkabinett. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Nærmere kontroll av tllslutning sluk/klemring. Oppsummering av sanitærutstyr Det er ikke etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Renninger på vegg underliggende innredning, anbefaler sillikonerer i overgang servant/vegg. Eller ingen spesielle merknader registrert. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, og eller etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner.

Våtrom: Vaskerom/bi-inngang Oppsummering av overflater Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak overflater Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Nærmere kontroll av tllslutning sluk/klemring. Oppsummering av sanitærutstyr Løs festet blandebatteri, fare for svelling i benkeplate ved mangelfull feste/tetting. Svelling/slitt sokkel i innredning. Eller ingen spesielle merknader registrert. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Sillikonere

rørgjennomføring og festet blandebatteri.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører Oppsummering Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, enkelte vinduer skiftet i 2021. Nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet. Registrert råte i vindu på bad og soverom øst, samt mindre del av stuevindu sør. Tg:3. Fukt/svelling i vindusforing på soverom, ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg overflater. Merknader: -Stedvis iring i beslag/hengsler, påregnelig normal, behov for handling. -Enkelte vinduer gliper/siger i ramme, påregnelig med utbedring av innfesting/beslag for å hindre lekkasjer og skader. -Begynnende svelling/avskalling i nedre del av ytterdør entre. Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Anbefalte tiltak Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på utsatte vinduer og dør mot sør. Vindu på bad og soverom mot øst må påregnes skiftet. Smøring av beslag/hengsler, stedvis justering av innfestning av beslag.

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

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.

Medfølger ikke i handelen:

-3 stk. veggmonterte hyller ved kjøkken.

-Bokhyller i tv-stue.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tilgang til fiber/altibox.

Parkering

Enkel garasje.

På egen gårds plass.

Diverse

Det opplyses fra selger om at det er en vannåre/bekk som er lagt i rør under løddsteinmur mot nabo.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom og bod.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 790 000

Kommunale avgifter

Kr 11 105

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 11 105,-. I dette inngår bl.a. avgift for

vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på to terminer. Avgift for 1. termin 2024 med forfall

15. april er på kr 5 543,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 5 562,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 318 873

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 275 493

Formuesverdi sekundær år
2023

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 14, bruksnummer 296 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:

29.11.2006 - Dokumentnr: 591574 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:14 Bnr:78

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på bolighus med garasje og bod, datert 21.11.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.11.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Klepp stasjon vestre del Formål: Frittliggende eneboliger Vedtaksdato:

02.07.1979

Kommuneplan Klepp for perioden 2022-2023.

I følge kommuneplan ligger eiendommen i et område med flomfare, hensynsone: H320 og andre sikringssoner H190.

Faresone flaumfare (H320)

Faresona er teikna med grunnlag i NVE sine flaumaktsomhetsskart. Ved planar og tiltak

innanfor aktsomhetsområdet, skal det dokumenterast fagkyndig vurdering av flaumfare jf.

TEK17 §7-2 og NVE rettleiar 3/2022 «Sikkerhet mot flom».

Hensynsone: H190

§ 9 Omsynssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190) Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola. For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart. Alle nye reguleringsplanar innanfor H190_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgd som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna. Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teikning ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutinar. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

144 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

146 100 (Omkostninger totalt)
162 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
164 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 936 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 952 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 954 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørsvederlag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 190

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

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

28.02.2025

Austhallet 4



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.

Aktiv Jæren v/Steinar Stokka har gleden av å presentere Austhallet 4!
Boligen skiller seg ut med alt på et plan og gode planløsning.

Romslig gårdsrom - Lettstelt uteområde
Nærhet til turområde - Gangavstand til togstasjon









Uteområde



Uteområde/hage



Gårdsrom - garasje - inngangsparti



Garasje med sluse inn til bi-inngang/vaskerom



Inngangsparti

Innhold:
1. etasje: Entré/gang, 4 soverom, bad ved
entre, wc, stue/spisestue/kjøkken, gang, bod,
bad, vaskerom/bi-inngang.
Garasje med bod tilknyttet garasje.
Utvendig bod frittstående.
Uinnredet loft.

Gjestetolaett i forbindelse med entré.





Lys og trivelig stue, deler med etksta takhøyde. Parkett på gulv og vannbåren gulvvarme



I tillegg til vannbåren gulvvarme er det ildsted/vedovn





Stue mot kjøkken/allrom - rikelig med spotter til belysning



Kjøkken/allrom











Hovedsoverom med skyvedørgarderobe



Hovedsoverom med eget privat bad



Bad



Bad i forbindelse med hovedsoverom



Badet inneholder toalett, badekar, dusj og servant



Bad med veggengt toalett, dusj, servant med skap og speil med oppbevaring



Soverom 2 - plass til stor seng og garderobeskap



Soverom 3



Soverom 3



Entré/gang med gjestetoalett i enden



Bi-inngang/vaskerom med mer oppbevaring i bod like ved



Vaskerom / bi-inngang - sluse til garasje



Garasje



Oversikt

Meget god planløsning med alt på et plan.
Byggeår 2007 meg god standard.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250089	
Selger 1 navn	
Alf Magnar Anda	
Gateadresse	
Austhallet 4	
Poststed	Postnr
KLEPP STASJON	4353
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	84291210

Document reference: 1403250089

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AMA

1

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

Svar

Nei

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

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av elbillader

Arbeid utført av

Bravida

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Lader fra Zaptec

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1403250089

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alf Magnar Anda	4251c445081b6aa692d1835 4366a255e28db9a97	25.02.2025 13:42:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250089

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Austhallet 4 4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2007

BRA: 199 m²

BRA-i: 155 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

18

TG-3

2

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 14 BNR: 296

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Austhallet 4
4353 Klepp stasjon

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27066>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, enkelte vinduer skiftet i 2021.

Nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Registrert råte i vindu på bad og soverom øst, samt mindre del av stuevindu sør. Tg:3.

Fukt/svelling i vindusforing på soverom, ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg overflater.

Estimert reparasjonskostnad: 15 000 - 20 000,-

Merknader:

-Stedvis iring i beslag/hengsler, påregnelig normal, behov for handling.

-Enkelte vinduer gliper/siger i ramme, påregnelig med utbedring av innfesting/beslag for å hindre lekkasjer og skader.

-Begynnende svelling/avskalling i nedre del av ytterdør entre.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på utsatte vinduer og dør mot sør.

Vindu på bad og soverom mot øst må påregnes skiftet.

Smøring av beslag/hengsler, stedvis justering av innfestning av beslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Platon er ikke synlig benyttet, ikke normal praksis ved denne typen ringmur konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom

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.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drenering anbefales.

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Platting av belegningsstein, stedvis noe sig/retningsavvik, påregnelig normal, ingen behov for tiltak.

Yttervegger

Oppsummering

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

Merknader:

- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Fasade er ikke utluftet omliggende vinduer og dører iht. anbefalinger, kondensering vil kunne oppstå.
- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. Inge registrert eller opplyste tilfeller av mus i bolig.
- Det er ikke opprettet anbefalte drenerings/luftespalter overliggende vannbord, ingen registrert følgeskader.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

- Opprette bedre utluftning/drensspalte over vannbord.
 - Justere musetetting, eventuelt montere perforerte beslag.
-

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Ventilasjonsrør i overgang yttertak/yttervegg, samt deler av bjelkelag er ikke tilstrekkelig isolert, fare for kondensering.

Deler av isolasjon var ikke tilstrekkelig justert på befaringdagen. Dette fører til varmetap og faren for kondensering.

Anbefalte tiltak

Justere isolasjon i bjelkelag, montere isolasjon på manglende del av ventilasjonsrør.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon. Ingen registrerte kondens/soppdannelser. Ellers ingen spesielle merknader.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter i panelt takutstikk.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett, skader i omliggende gulv kan oppstå ved lekkasje.

Anbefalte tiltak

Etablere en waterguard omliggende/tilknyttet vegg hengt toalett.

Vannbåren varme

Oppsummering

Vannbåren varme og tilknyttet anlegg er fra byggeåret.

Service ble utført i 2022.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

I følge eier må det foretas utskifting og oppgradering på anlegget på kortere sikt.

Konferer med eier for nærmere informasjon.

Anbefalte tiltak

Anlegget anbefales sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert, tilstand satt iht. alder.

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

Bereider nærmere seg 20 år, og en utskiftning må påregnes på sikt.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

Registrert iring/korrodering i aggregert på loft, dette skyldes kondens.

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

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Bad ved entre

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.

Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

Vindu er plassert i våtsone, vindu og karmliester bør beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning sluk/klemring i dusj og under badekar.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Skadet festet tilknyttet dusjstang.
"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Renninger på vegg underliggende innredning, anbefaler sillikonerer i overgang servant/vegg.
Eller ingen spesielle merknader registrert utover noe brukslitasje på innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, og eller etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner.
Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.
Noe vannansamling omliggende vegg i dusj ved spyling.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Vindu er plassert i våtsone, funksjon ivaretatt med tett dusjnisje.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning.
Opprette overløp i sokkel til dusjnisje, eventuelt montere dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning sluk/klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Renninger på vegg underliggende innredning, anbefaler sillikonerer i overgang servant/vegg.
Eller ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, og eller etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner.

Våtrom: Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning sluk/klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Løs festet blandebatteri, fare for svelling i benkeplate ved mangelfull feste/tetting.

Svelling/slitt sokkel i innredning.

Eller ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Sillikonere rørgjennomføring og festet blandebatteri.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Ringmuren er ikke synlig for kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.2.2025

Rapportdato
10.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Alf Magnar Anda

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygnings sakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/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: Austhallet 4, 4353 Klepp stasjon

Kommunenr: 1120

Gårdsnr: 14

Bruksnr: 296

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2007 - Opplyst av eier.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskillet i trebjelkelag.
Saltak i tre som teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i generell god stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	199	155	44	0	24
Totalt m²	199	155	44	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	155	148	7	Entre/gang, 4 soverom, bad ved entre, wc, stue/spisestue/kjøkken, gang, bad, vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	155	148	7		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming.

Frittstående utvendig bod utgjør 9,40 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod tilknyttet garasje utgjør 8 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Terrasse platting av belegningsstein - 23,60 m² - TBA

Garasje - 27 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Platon er ikke synlig benyttet, ikke normal praksis ved denne typen ringmur konstruksjon.	
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, Tg:2 Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom	
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Terrenget må ha fall fra ringmuren 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	Plate på mark, Ringmur
Kjørespor i asfalt i gårdsrom, påregnelig normalt ift. belastning.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Antatt oppført på komprimert drenerende masser, konferer med eier for ytterligere informasjon.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Ringmuren er ikke synlig for kontroll.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Platting av belegningsstein, stedvis noe sig/retningsavvik, påregnelig normal, ingen behov for tiltak.	

6.4 Vinduer og dører



Registrert råte i vindu på soverom øst



Registrert råte i vindu på bad øst

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu i stue sør, og vindu på soverom ved bad mo t øst skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, enkelte vinduer skiftet i 2021.

Nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Registrert råte i vindu på bad og soverom øst, samt mindre del av stuevindu sør. Tg:3.

Fukt/svelling i vindusforing på soverom, ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg overflater.

Estimert reparasjonskostnad: 15 000 - 20 000,-

Merknader:

-Stedvis iring i beslag/hengsler, påregnelig normal, behov for handling.

-Enkelte vinduer gliper/siger i ramme, påregnelig med utbedring av innfesting/beslag for å hindre lekkasjer og skader.

-Begynnende svelling/avskalling i nedre del av ytterdør entre.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på utsatte vinduer og dør mot sør.

Vindu på bad og soverom mot øst må påregnes skiftet.

Smøring av beslag/hengsler, stedvis justering av innfestning av beslag.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger

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

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

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

Merknader:

- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Fasade er ikke utluftet omliggende vinduer og dører iht. anbefalinger, kondensering vil kunne oppstå.
- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. Inge registrert eller opplyste tilfeller av mus i bolig.
- Det er ikke opprettet anbefalte drems/luftespalter overliggende vannbord, ingen registrert følgeskader.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
- Opprette bedre utluftning/drensspalte over vannbord.
- Justere musetetting, eventuelt montere perforerte beslag.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

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

Ventilasjonsrør i overgang yttertak/yttervegg, samt deler av bjelkelag er ikke tilstrekkelig isolert, fare for kondensering.

Deler av isolasjon var ikke tilstrekkelig justert på befaringdagen. Dette fører til varmetap og faren for kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justere isolasjon i bjelkelag, montere isolasjon på manglende del av ventilasjonsrør.

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon. Ingen registrerte kondens/soppdannelser. Ellers ingen spesielle merknader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette luftespalter i panelt takutstikk.	

6.8 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	

6.10 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-1

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Manglende demping i dør til oppvaskmaskin.
- Påregnelig mindre justering av enkelte fronter.
- Noe mindre ujevnhets/svelling i skjøt benkeplate.

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-1

Avtrekk fungerte tilfredsstillende ved enkel test.

6.11 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?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

Montert brannslange.

6.12 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett, skader i omliggende gulv kan oppstå ved lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere en waterguard omliggende/tilknyttet vegg hengt toalett.	

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.	
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.	

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1
<p>Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, rørkobling i fordeler skap, ingen registrert lekkasje.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El-bil lader montert i 2021 - Bravida Norge as	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler 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-1

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe mindre oppgradering utført i senere tid. Samsvarserklæringer fremlagt.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

6.16 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble utført service av anlegget i 2022.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

Oppsummering av vannbåren varme**TG-2**

Vannbåren varme og og tilknyttet anlegg er fra byggeåret.
Service ble utført i 2022.
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.
I følge eier må det foretas utskifting og oppgradering på anlegget på kortere sikt.
Konferer med eier for nærmer informasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget anbefales sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Utvendig bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007, antatt

Størrelse

290L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert, tilstand satt iht. alder.

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

Bereder nærmere seg 20 år, og en utskiftning må påregnes på sikt.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser at service ble utført i 2021.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert. Registrert iring/korrodering i aggregert på loft, dette skyldes kondens. Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	

6.19 Våtrom: Bad ved entre



Ingen registrert fukt ved hulltaking.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, badekar og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 24 mm fall fra gulv ved dør til gulv slukrist i dusjnisen, det er ikke montert dørterskel m/oppbrett av belegg. Sluk under badekar er ikke besikket.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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	
<p>TG-2</p> <p>Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm. Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling. Vindu er plassert i våtsone, vindu og karmklister bør beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning.</p>	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Nærmere kontroll av tillutning sluk/klemring i dusj og under badekar.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, badekar og servant i innredning.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Skadet festet tilknyttet dusjstang. "Treg" oppsamling av vann i sistene. Renninger på vegg underliggende innredning, anbefaler sillikonerer i overgang servant/vegg. Eller ingen spesielle merknader registrert utover noe brukslitasje på innredning.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, og eller etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene. Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.20 Våtrom: Bad



Ingen registrert fukt ved hulltaking.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnisse, vegg hengt toalett, og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk.
Varme i gulv.
Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, det er ikke montert dørterskel m/oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

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

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.
Noe vannansamling omliggende vegg i dusj ved spyling.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Vindu er plassert i våtsone, funksjon ivaretatt med tett dusjnisje.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning.
Opprette overløp i sokkel til dusjnisje, eventuelt montere dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning sluk/klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisje, vegg hengt toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Renninger på vegg underliggende innredning, anbefaler sillikoneri i overgang servant/vegg. Eller ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes, og eller etablere en waterguard i tilknytning til innebygget systerne.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.21 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang



Ingen registrert fukt ved hulltaking.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og sparklet og malt vegg.
 Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, innredning og sikringsskap.
 Mekanisk avtrekk.
 Varme i gulv.
 Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, det er ikke montert dørterskel m/oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

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

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.
 Merknader:
 Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
 Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.
 Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning sluk/klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, innredning og sikringsskap.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Løs festet blandebatteri, fare for svelling i benkeplate ved mangelfull feste/tetting.
Svelling/slitt sokkel i innredning.
Eller ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Sillikonere rørgjennomføring og festet blandebatteri.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.22 Øvrig: Garasje - 27 m²

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/hedløp i aluminium.
Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Stedvis korrodering i port og skinner.
- Utett omliggende port, fuktutslag i omliggende vegg.
- Svelling/avskalling i nedre del av dør til garasje.
- Svinnriss/sprekk i gulv i garasje og bod, synlig saltutslag. Ukjent om det er benyttet diffusjonsplast.

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

6.23 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Element pipe

Merknader innvendig:

- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Pipe og bly over tak mangler tilsynelatende behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).
Eventuelt montere heldekkende beslag.

6.24 Øvrig: Etasjeskillet

Beskrivelse

Toppdekker og overflater er hovedsakelig fra byggeåret, normal brukslitasje iht. alder.
Toppdekker i stue/spisestue/kjøkken oppgradert i 2021.

Merknad:

- Stedvis bruksmerker i overflater, påregnelig normalt iht. alder.
- Riss i veggplate ved ildsted.
- Stedvis gliper i overgang parkett/gulvlist, dette skyldes krymp/svinn ved oppføring.

Gulv i betong kan ha forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.
Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Enkel nivellering:

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 3 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre.

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue.

6.25 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse. (dørblad skiftet i 2021)

Overflater og låskasser i god stand iht. alder.

Merknad:

- Påregnelig med noe mindre justering av enkelte dører.
- Eier opplyser at skyvedørs skål tilknyttet dør til bad ved entre har falt ved siden av dør i kassett.

6.26 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur av naturstein og betong, ingen registrerte avvik.

6.27 Øvrig: Renner og taknedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

-Iring i takrenner/nedløp og festet.

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

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 JUNI 2007

KLEPP KOMMUNE	
BYGGESAK NR. 06/1662	LOP NR. 12
PROJ. LU	
BEFRAGNING 31 MAI 2007	BEFRAGTER KH
BYGGESAK NR. 14/296	BYGGESAK NR. 6
TILFØRSEL 11059/07	BYGGESAK NR.

Fasader	C REV. 29.11.2006 AMH	
	B REV. 25.10.2006 AMH	
	A REV. 21.09.2006 AMH	
	REV. 9/07	
Tiltakshaver : Alf Anda		Målestokk : 1:100
Byggeplass : Aushallet 4		Dato : 08.09.2006
Kommune : Klepp	Gr. 14	Rev. 296
Utbygger : GRUDE BYGG AS		Prosjekt : Enebolig
		Disk : offa

TILBENYTTET AV GRUDE BYGG AS PÅ FORBEHOLD



FASADE MOT NORD-ØST



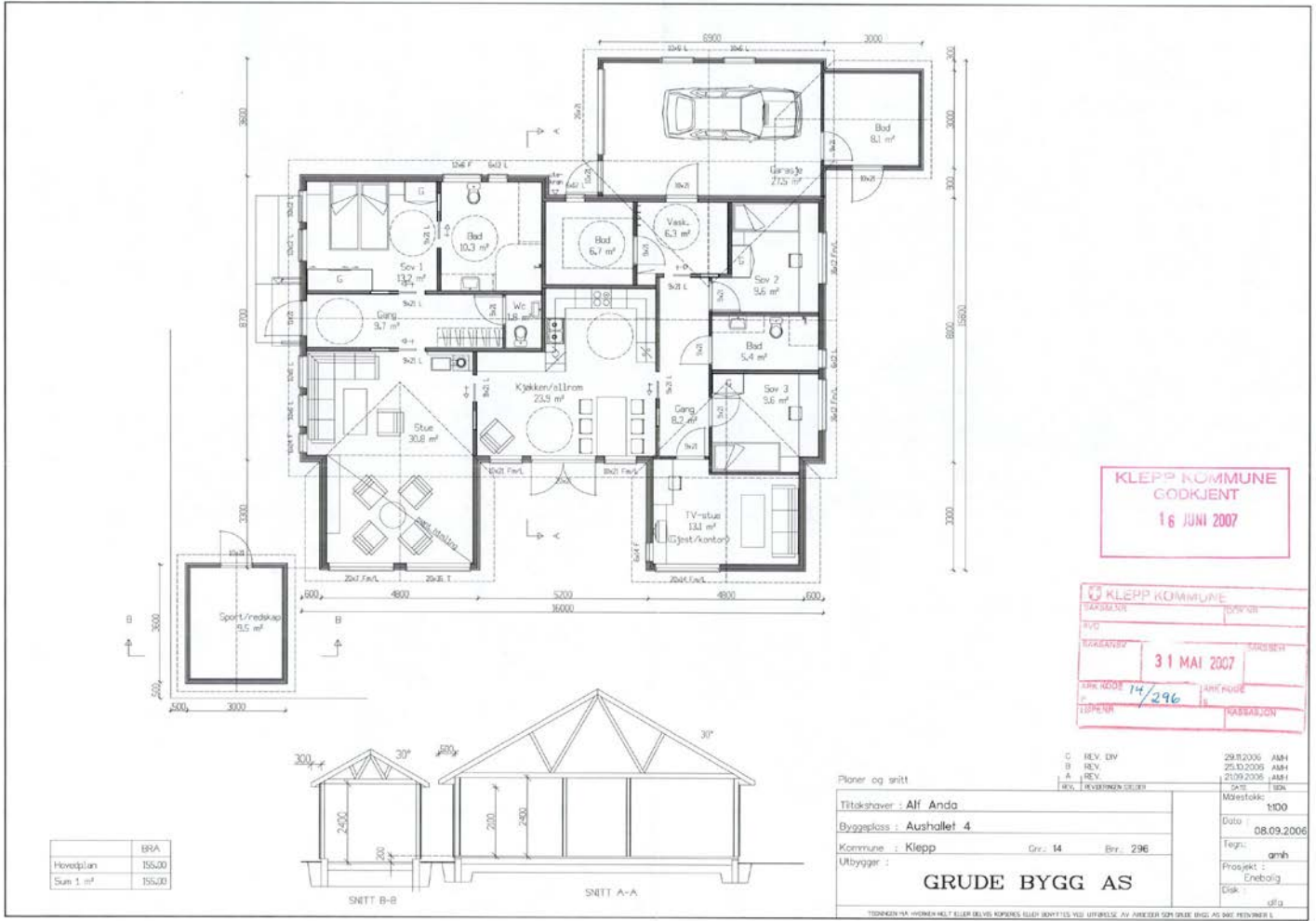
FASADE MOT NORD-VEST

KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 16 JUNI 2007

KLEPP KOMMUNE	
UTSKRIFT	BYGG NR.
TID	
TILKJØPER	STANSJØRT
31 MAI 2007	
SPR. KODE	ARK. KODE
14/296	B
LØPENR.	KASSASJØRT

Fasader	C REV. 29.09.2006 AMH	
	B REV. 25.10.2006 AMH	
	A REV. 20.09.2006 AMH	
	REV. ROVINGEN BYGG	
Tiltakshaver : Alf Ando		Målestokk: 1:100
Byggeplass : Aushallet 4		Dato : 08.09.2006
Kommune : Klepp	Dr. : 14	Rev. : 296
Utbygger : GRUDE BYGG AS		Prosjekt : Enebolig
		Disk : ofa

TEKNIKEN PÅ INNEBEN HJELP BILDER OG/ELLER KOPIERES ELLER BENYTTES. VED UTTREKKE AV PROSJEKT SØK GRUDE BYGG AS PÅ PÅRBEIDET.



	BRA
Hovedplan	155,00
Sum 1. m²	155,00

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 JUNI 2007

KLEPP KOMMUNE
Saksnummer: 107/07
Saksbehandler: [Redacted]
31 MAI 2007
Arkivkode: 14/296
Løpenummer: [Redacted]

Planer og snitt	C REV. DIV 29.10.2006 AMH	
	B REV 25.10.2006 AMH	
	A REV 20.09.2006 AMH	
	REV. KUNNSKAP/UTBYGGER	SAT/BR
Titelarkiver : Alf Anda		Målestokk: 1:100
Byggeplass : Aushallet 4		Dato: 08.09.2006
Kommune : Klepp Gr. 14 Br. 296		Tegn: amh
Utbygger : GRUDE BYGG AS		Prosjekt : Enebolig
		Disk : gfa

TIDSPUNKT FOR HØRINGS- OG/ELLER BEVILGINGSPLANER: 14 DAGER FØR BYGGINGEN BEGYNNER. AV HENSICHTEN PÅ Å FÅ ET GODT OVERBlikK PÅ BYGGINGENS FØRSTEGANG.

KLEPP KUNNSKULE	
SPROSSE NR.	2003/03
AVG.	
SARSGANG	SARSGANG
3 0. MAR 2007	
SARSGANG	SARSGANG
P	14/296
LEIENS	NAVALSON



**KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
2 0 APR. 2007**



E	REV. garasje	27.03.2007	AMH
D	REV.	06.12.2006	AMH
C	REV.	29.1.2006	AMH
B	REV.	25.10.2005	AMH
A	REV.	21.09.2005	AMH

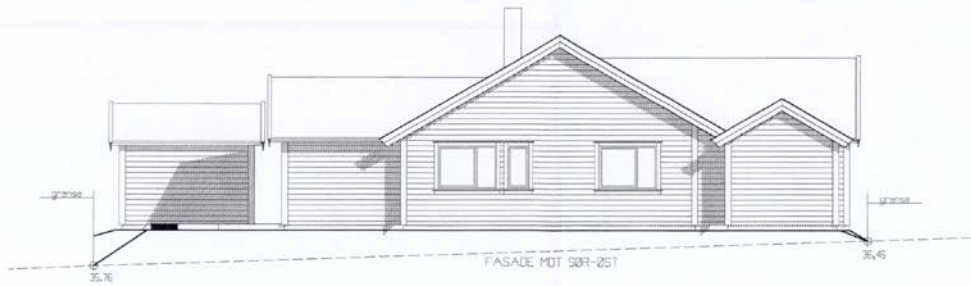
Fasader	REV. 14.09.2006	AMH
Titelarkiver	Alf Ando	Målestokk: 1:100
Byggeplott	Aushallet 4	Dato: 08.09.2006
Kommune	Klepp	Gr. 14
Utbygger	GRUDE BYGG AS	Br. 296
		Prosjekt: Enebolig
		Disk: gfa

TEKNINGEN PÅ ANSVAR HJELT ELLER DELVIS ANSVARS ELLER BRUKTETS VED UTBEIELSE AV ANNEDESER BYGG AS MED MEDVIRKEN S.

KLEPP KOMMUNE	
Saksnummer	Saksnr.
JDD	
Saksansvar	Saksbehandler
3 0 MAR 2007	
Forkr. nr.	Arkivkode
14/296	5
Sjefens	Medarbeider



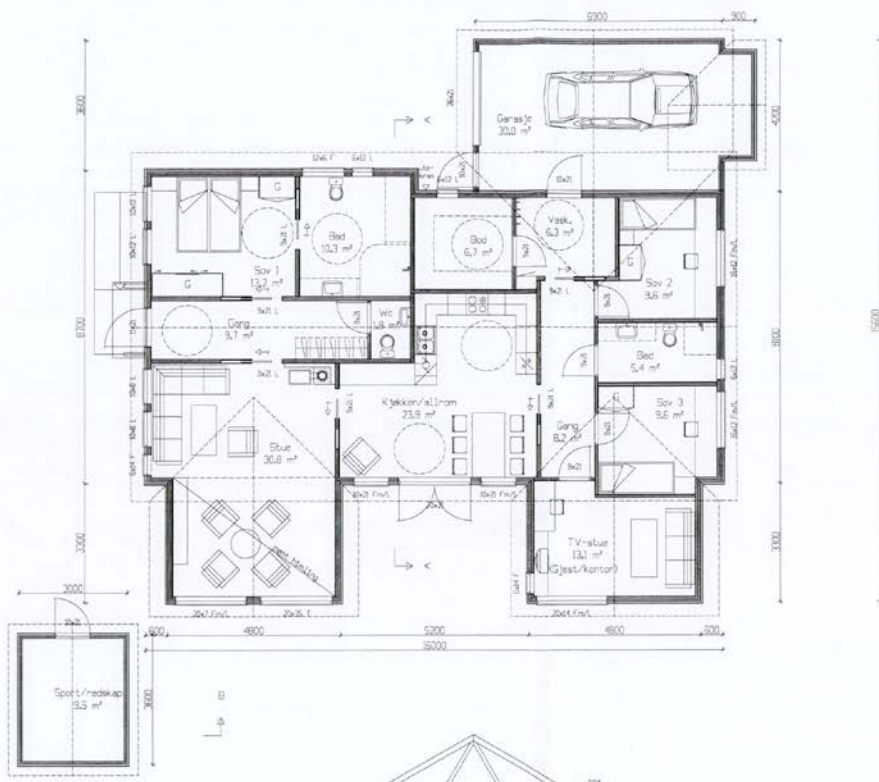
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
20 APR. 2007



C	REV. garage	27.03.2007	AMH
D	REV. TERRENG	08.12.2006	AMH
C	REV.	29.11.2006	AMH
B	REV.	23.10.2006	AMH
A	REV.	21.03.2006	AMH
REV. I BEHOVET AV			

Fasadnr					
Tiltakshaver	Aif Anda				
Byggesloss	Aushallet 4				
Kommune	Klepp	Gr. 14	Sr. 296		
Utbygger	GRUDE BYGG AS				
Målestokk	1:100				
Date	08.09.2006				
Tegn	amh				
Prosjekt	Enebolig				
Skisse	gfs				

TILBENNE PÅ MÅNEN HET ILLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES VED UTØRSEL AV ARBEIDEN SØR ØST (BYGG AS) MED FORBEHOLD L



KLEPP KOMMUNE

BRUKSPLAN

AVD:

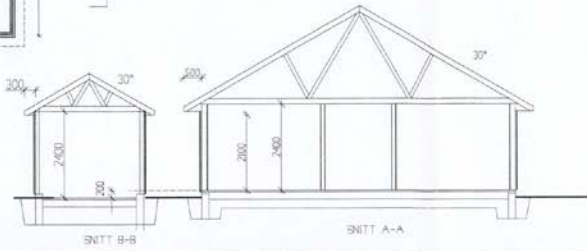
SÅKSÅKER: **3 0 MAR 2007**

ARKIVNR: **P 14/296**

LEVERE: **14/296**

**KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
20 APR. 2007**

	GRA
Hovedplan	155,00
Sum 1 m²	155,00



Plener og snitt

E	REV. GRÅNNE	27.03.2007	AMH
D	REV. TERRENG	06.12.2006	AMH
C	REV. DIV	29.11.2006	AMH
B	REV.	28.12.2006	AMH
A	REV.	21.09.2006	AMH
REV.	REVISJONEN GRUPE		ISS

Målestokk: 1:100

Dato: 08.09.2006

Tegn: emh

Prosjekt: Enebolig

Dis: gfa

Tittelshever: Alf Anda

Byggeplan: Aushølet 4

Kommune: Klepp

Utbygger: **GRUDE BYGG AS**

Dr. 14 Dr. 296

REGULERINGEN HAR HØREREN HJELP GJØR OG VIL BEHØRERES ELLER BREVETTES VED UTBYRER AV ARKIVET OG GRUPE BYGG AS NEI MEDTAKEN L



Klepp kommune

LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

Grude Bygg AS
Bedriftsvegen 18
4353 KLEPP STASJON

Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dato:
06/1662-16	21676/07	GNR 14/0296	LU/LU/KH	21.11.2007

BOLIGHUS MED GARASJE OG BOD - 14/296 - ALF ANDA FERDIGATTEST

Anmodning om ferdigattest er mottatt 20.11.07.
Igangsettingstillatelse er gitt i delegert sak 205/07 den 20.04.07

Gjelder:	Bolighus med garasje og bod
Byggested:	Austhallet 4, 4353 Klepp st
Tiltakshaver:	Alf Anda
Ansvarlig søker:	Grude Bygg AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Bygnings- og reguleringsavdelingen, 21.11.2007

Kristian Harestad
avd.ing

Kopi til:
Folkeregisteret og merkantil
Alf Anda, Tangarvegen 26, 4353 KLEPP ST

Postadresse Postboks 25 4358 Kleppe	Besøksadresse Rådhuset Solavegen 1	Tlf Lokal utvikling 51 42 97 50	Telefax Lokal utvikling 51 42 97 62	e-post: postmottak@klepp.kommune.no
---	--	------------------------------------	--	--



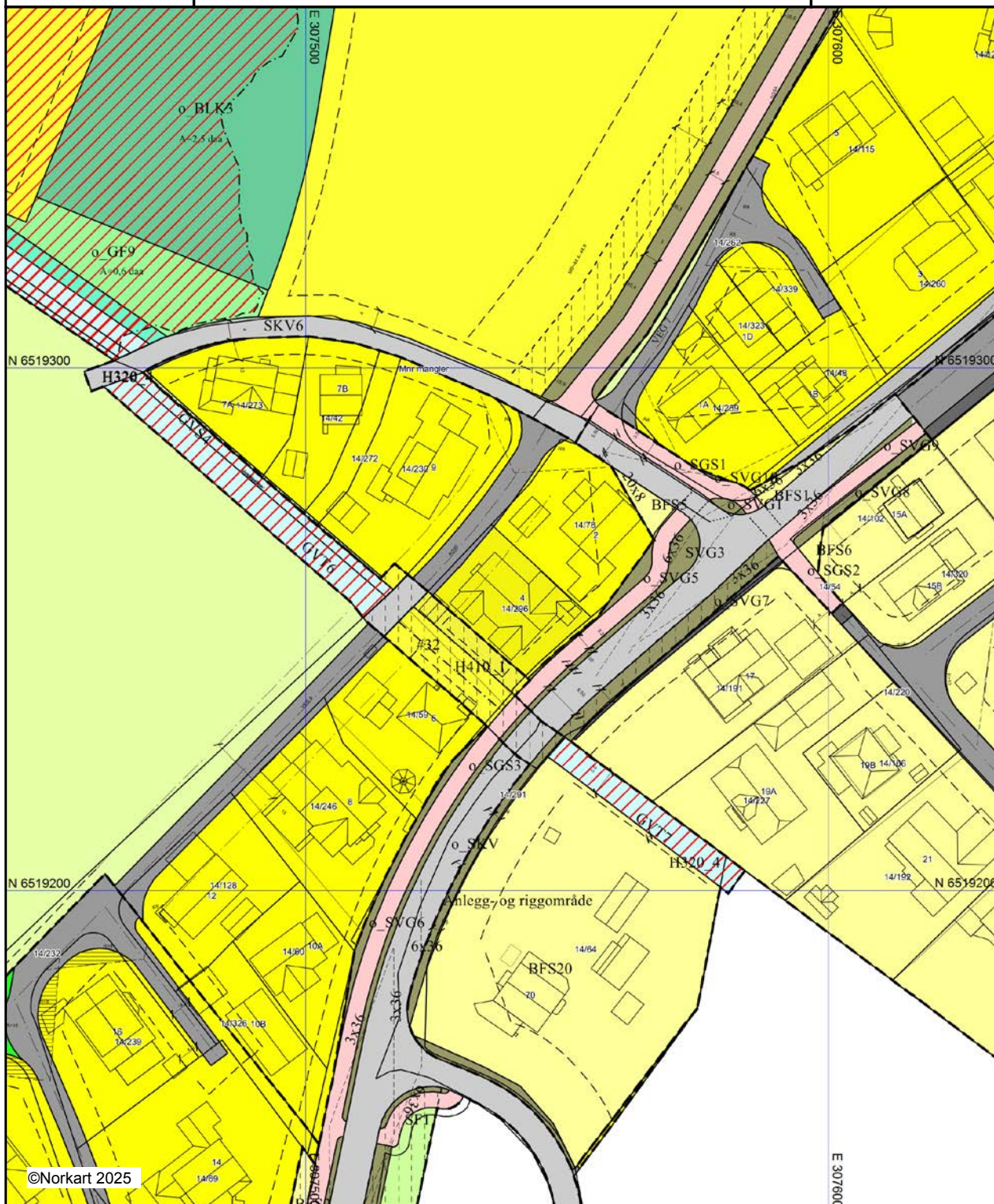
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 14/296
Adresse: Austhallet 4
Dato: 30.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

- Område for bustader med tilhørende anlegg
- Frittliggjande småhusbuseiend

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

- Område for jord- og skogbruk
- Anna landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anna trafikkområde (på land)

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

- Anlegg for lek
- Anna friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader
- Bustader - frittliggjande småhus
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - grøntareal

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

- Blågrøntstruktur
- Friområde
- Vannspeil
- Overvannstiltak

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftformål

- Landbruksformål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Flomfare
- Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastruktur

Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)

- Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Infrastrukturgrense
- Føresegningsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrænse
- Bygningar som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengarfelt
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør



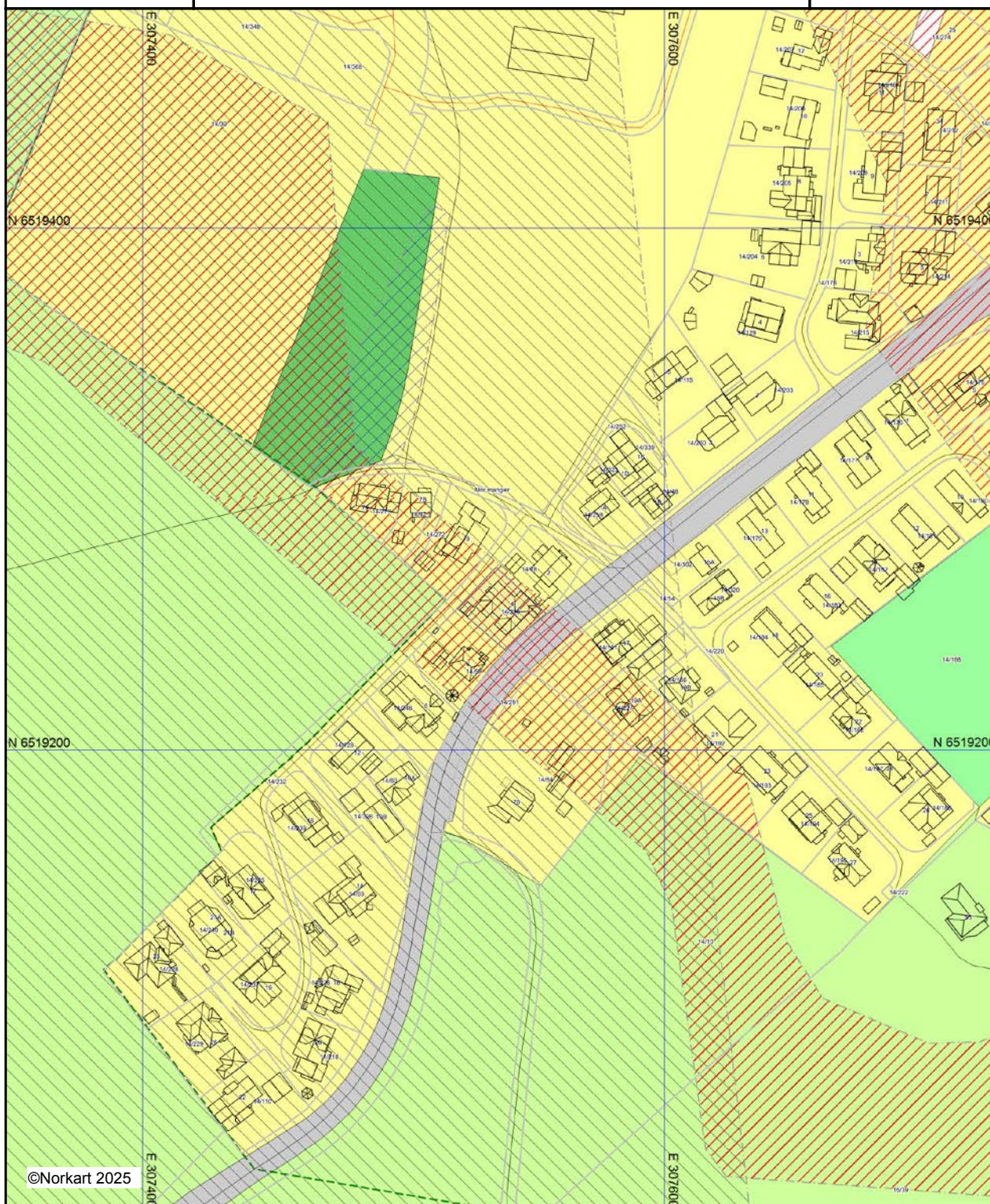
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 14/296
Adresse: Austhallet 4
Dato: 30.01.2025
Målestokk: 1:2000





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



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

-  Bustader - noverande
-  Næringsbygningar - noverande


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande





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

-  Friområde - noverande
-  Friområde - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål o.

-  LNFR-areal - noverande








Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560
-  Bandlegging etter andre lover - framtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Sikringssonегrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Tilkomstveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig

Nabolagsprofil

Austhallet 4 - Nabolaget Anda - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Klepp stasjon Linje L5	8 min	0.6 km
Klepp stasjon Linje 58, 59	8 min	0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min	25.6 km
Stavanger Sola	25 min	

Skoler

Engelsvoll skule (1-7 kl.) 166 elever, 11 klasser	20 min	1.5 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	4 min	2.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min	4.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	8 min	5.8 km

«Landlig, trygt og med flotte naboer.
God helsetjenester..»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

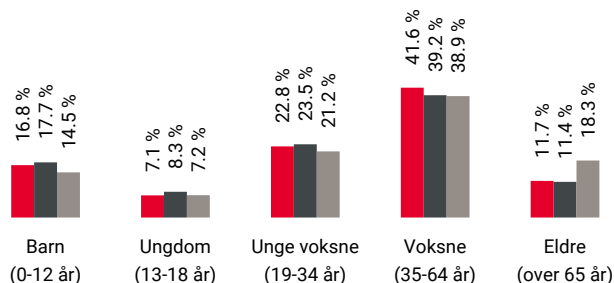
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Anda	732	289
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	19 min	1.4 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min	3.2 km
Storhaug barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min	3.4 km

Dagligvare

Coop Extra Klepp St Post i butikk	10 min	0.7 km
Rema 1000 Klepp	5 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



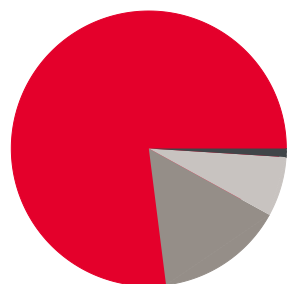
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

Tangarveien ballløkke	5 min
Ballspill	0.4 km
Kvednadalen KS 3 grusløkke	14 min
Ballspill	1 km
Jæren SportMed	6 min
MOVA Klepp	7 min

Boligmasse



- 77% enebolig
- 1% rekkehus
- 15% blokk
- 7% annet

«Det er fint nabolag med forskjellige alderssammensetninger. Stort sett en fredelig plass å bo.»

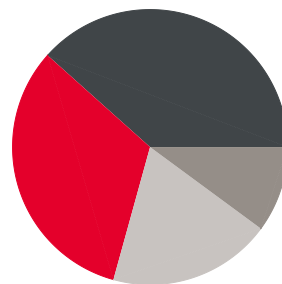
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Europris Øksnevad	6 min
Klepp apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 10% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

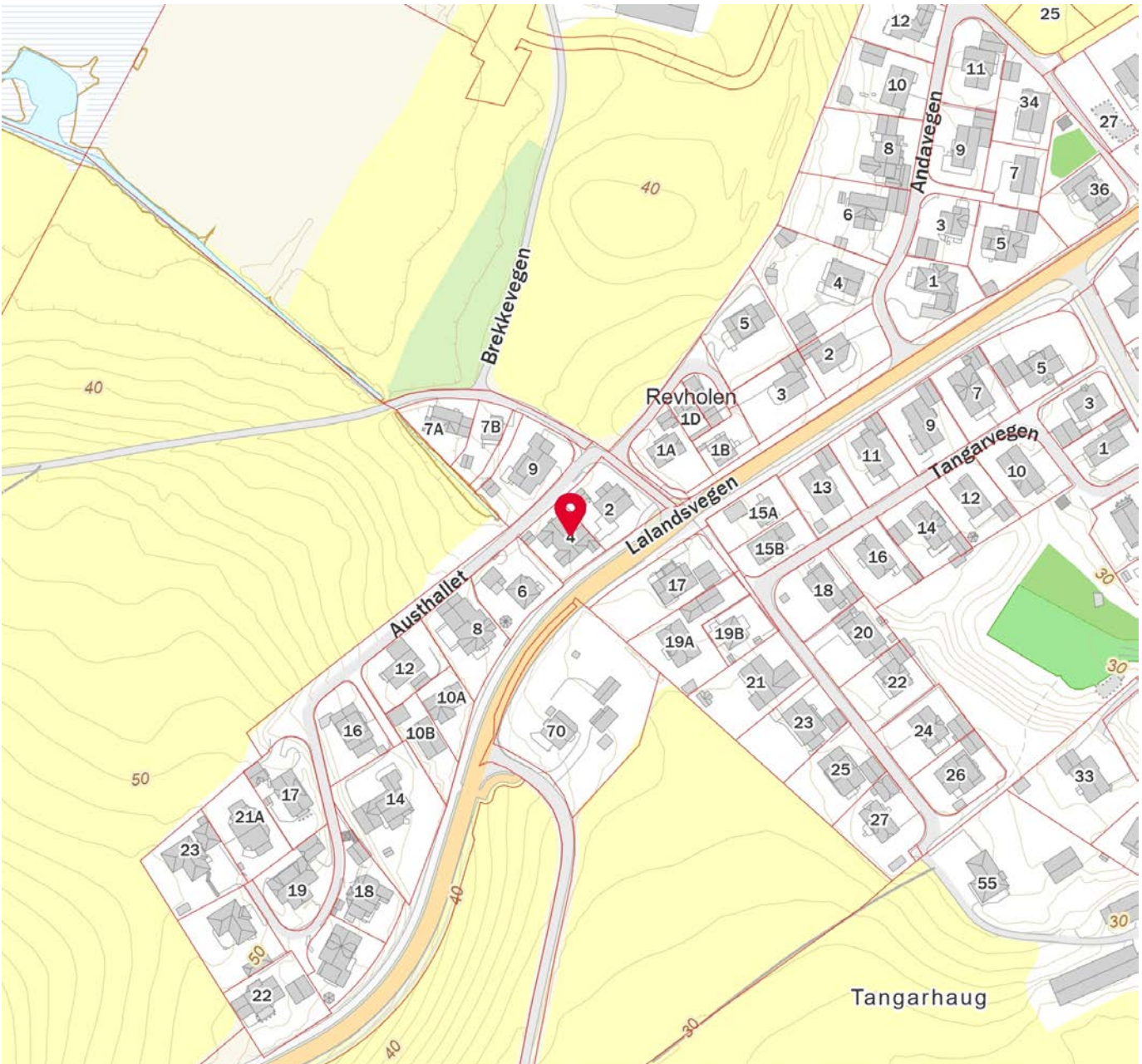
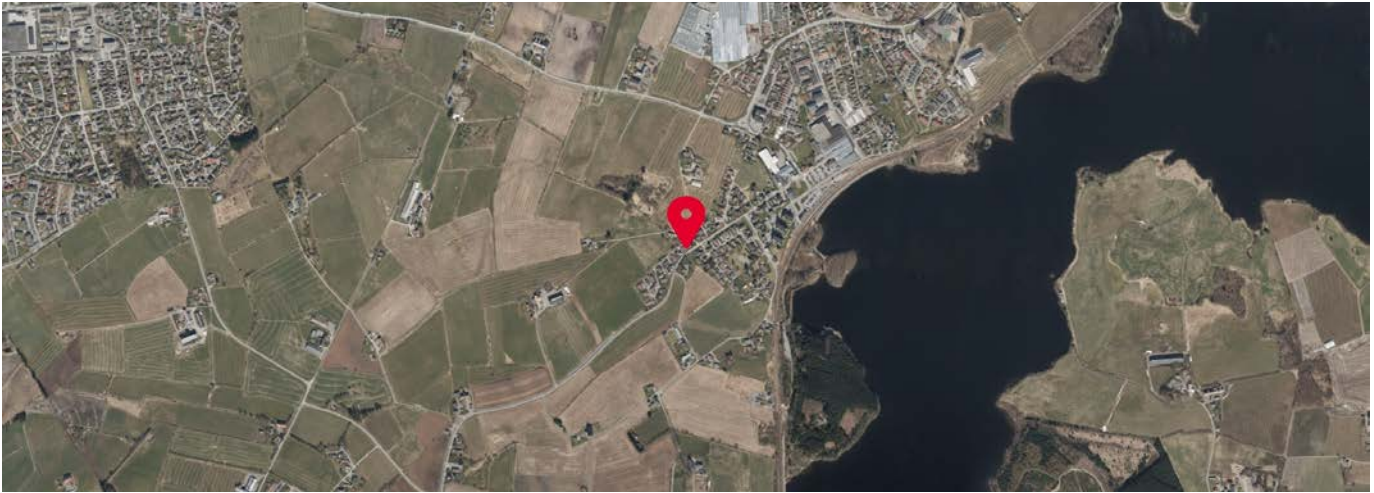
- Anda
- Kvernaland
- Norge

Sivilstand

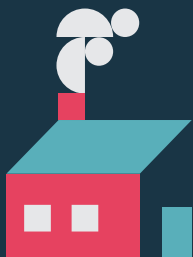
		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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



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



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Austhallet 4
4353 KLEPP STASJON**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka**Oppdragsnummer:****Telefon:** 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre