

An aerial photograph of a rural property. In the foreground, there is a large white barn with a dark roof and a smaller, modern-looking house with a brown roof. A gravel driveway leads to a double garage. The property is surrounded by green fields and some trees. In the background, there are more houses and a small town under a clear blue sky.

aktiv.

Jærvegen 437, 4352 KLEPPE

Sjelden mulighet!
Flott enebolig med driftsbygning
Nydelig utsikt - dobbel garasje



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 250 000,-
Omkostn.: Kr 257 600,-
Total ink omk.: Kr 10 507 600,-
Selger: Tønnes Braut

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 245/297 kvm
Tomtstr.: 6041.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 61
Oppdragsnr.: 1403240387

Mellom Kleppe og Bryne Nydelig eiendom med fantastisk utsikt!

Aktiv eiendomsmegling Jæren har gleden av å presentere denne flotte eiendommen med landlig, men likevel sentral beliggenhet. Stor tomt på 6.042 m² med parkmessig opparbeidet hage/uteområde. Enebolig på 245m², stor driftsbygning på ca. 1047m², dobbel garasje fra 2016 og drivhus på ca. 32m². Meget flott utsikt og gode solforhold. Eiendommen fremstår som svært godt vedlikeholdt med blant annet store påkostninger på driftsbygning i 2021.

Innhold:

Enebolig 245m²

Underetasje (ikke godkjent): Entré/gang, kontor, hobbyrom, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue, matbod og trapperom.

1. etasje: Entré/gang, kjøkken, stue/spisestue, vaskerom/bi-inngang, wc, 3 soverom og bad.

Loft: kaldloft.

Dobbel garasje fra 2016 på 52m²

Driftsbygning 1047m² fordelt på tre etasjer.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	57
Tilstandsrapport	62
Energiattest	101
Nabolagsprofil	115
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 245 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 297 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 115 m² (ikke godkjent) Entré/gang, kontor, hobbyrom, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue, matbod og trapperom.

1. etasje

BRA-i: 130 m² Entré/gang, kjøkken, stue/spisestue, vaskerom/bi-innngang, wc, 3 soverom og bad.

BRA-e: 52 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Balkong. - 6,40 m²- TBA

Øvrige terrasser og flere nivåer er ikke oppmålt.

Drivhus - 32 m² oppført i 2020 - Gartner Teknikk AS.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6041.7 m²

Tomtebeskrivelse

Nydelig opparbeidet tomt med parkmessig hage, lødd steinmur, stier og flere utesoner.

Beliggenhet

Jærvegen 437 har en landlig, men samtidig svært sentral beliggenhet, med kort avstand til både Kleppe og Bryne. Her bor du med nærhet til Jærhagen og M44, som byr på et bredt utvalg av shoppingmuligheter og hyggelige kaféer. I tillegg er du bare en kort kjøretur unna naturskjønne opplevelser på Borestranden, samt de flotte rekreasjonsområdene Kleppevarden, Kleppelunden og Tinghaug.

Området tilbyr et godt utvalg av sports- og fritidstilbud for både store og små, inkludert fotball, håndball, svømming, turn, og treningssenter, alt lett tilgjengelig i nærområdet.

For daglige ærender ligger Rema 1000, Jærbakeren og en bensinstasjon innen kort kjøretur fra eiendommen.

Nærmeste bussholdeplass er lett tilgjengelig, bare en kort spasertur unna.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapport: Generell beskrivelse av boligen: Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler. Tre bjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med enkle og isolerglass. Bygningen med varierende alder, stedvis renoverert innvendig/utvendig i senere tid. Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje. Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er

opplysninger som er gitt av selger. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

Enebolig 245m²

Underetasje: Entré/gang, kontor, hobbyrom, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue, matbod og trapperom.

1. etasje: Entré/gang, kjøkken, stue/spisestue, vaskerom/bi-inngang, wc, 3 soverom og bad.

Loft: kaldloft.

Dobbel garasje fra 2016 på 52m²

Driftsbygning 1047m² fordelt på tre etasjer.

Underetasje: 430m²

1. etasje: 310m²

2. etasje: 307m²

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament Oppsummering Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Anbefalte tiltak Anbefaler løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Rekkverkshøyden er målt til ca 88-90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Begynnende delaminering av glass tilknyttet rekkverk. Balkong er dekket med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Terrasse Registrert tørkesprekker, og noe avskalling, og begynnende nedbrytning, påregnelig normalt. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Anbefalte tiltak For å lukke avviket tilknyttet høyde på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger Oppsummering Utvendig kledning fra antatt byggeåret og ved tilbygg. Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert luftingen. -Stedvis manglende musetetting, registrert tegn til mus i bolig. -Korrodering i ventilhetter. 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 Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere/supplere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering Loftsluke er ikke isolert og mangler pakning, kondensering og fukt vil kunne oppstå ved bruksendring av rom. Stedvis skader i sutak, ingen registrerte lekkasjer. Kloakkluftning og avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved manglende isolasjon. Klemte luftespalter ved takfot, stedvis kondensering i sutak. Isolasjon er ikke vindtettet, dette minimerer isolasjonsevne. Anbefalte tiltak Åpne opp lufteskuffer. Isolere kloakk luftning og avkastsrør til takhatt. Montere isolert loftsluke. Vindtette isolasjon.

Renner og nedløp Oppsummering Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Anbefalte tiltak Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon Oppsummering Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, anbefaler bedre ventiler og bruk av netting og opprette større luftespalter i panelt takutstikk. Manglende luftning kan føre til kondensering, registrert svertesopp på takutstikk/overflater på befaringsdagen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging) Anbefalte tiltak Opprette luftespalte i takutstikk. Rengjøre for svertesopp.

Taktekking Oppsummering Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. -Ikke synlig fugleband ved takfot entre. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Anbefalte tiltak Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: 1. etasje - 2004 Oppsummering av overflater og innredning Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Svelling/ujevn skjøt i benkeplate. -Stedvis noe misfarging i overflate benkeplate. -Svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum. -Enkelte fronter behøver mindre justeringer. -Svelling i ned

del av sideplate til innredning. 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. Anbefalte tiltak overflater og innredning Forsegle/impregner skadet benkeplate i påvente av en oppgradering.

Kjøkken: Underetasje Oppsummering av overflater og innredning Kjøkkeninnredning med profilerte trehvite fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Stedvis skadet/løse fliser over benk. 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.

Toalettrom Oppsummering Toalett opplyst renover i 2014. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene til klosettet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilerings. Anbefalte tiltak Opprette mekanisk ventilerings, samt tilluftspalte dør. Montere waterguard tilknyttet innebygget sistene.

Trapp Oppsummering Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. -Lavere høyde deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m. -Korte inntrinn, ikke tilfredsstillende iht. dagens krav. -Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. -Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Anbefalte tiltak Barnesikre trapp iht. dagens krav.

Avløpsrør Oppsummering Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. -Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Opplysning/annet: Eier opplyser at bolig ble koblet til kommunalt avløpsnett på ca 2008. Ukjent om septiktank ble fjernet i den forbindelse. Konferer med eier for nærmere informasjon. Anbefalte tiltak Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering Vannrør med varierende alder. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registeret lekkasjer. -Stoppekran montert i påforet vegg på kjøkken, ikke merket. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10

til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Anbefalte tiltak Det ble ikke registrert umiddelbare behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk Oppsummering Elektriske anlegget med varierende alder, store deler av anlegget oppgradert stedvis i senere tid, samsvarserklæring/dokumentasjon fremvist. Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Enkelte eldre stikk er ikke synlig jordet. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefalte tiltak Boligen har stedvis eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmesentral Oppsummering Varmepumper luft til luft opplyst montert i 2007(Tg:2) i bolig, 2022 i vinterhage. Ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på det eldre anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Påregnelig med jevnlig service. Opplysning/annet: -Det er ikke gitt opplysninger om det finnes oljetank på eiendommen.

Varmtvannsbereder Oppsummering Bereder fra 1990. Merknad: -Det registreres drypplekkasje og iring fra blandeventil. Utstyr sanitærinstallasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Anbefalte tiltak En utskifting av bereder som følge av registrere merknad og oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Våtrom: 1. etasje - Bad Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Oppsummering av sanitærutstyr Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder. Krakelering i servant. Mindre lekkasje i overgang slange/dushode/blandebatteri i dusj. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt

noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.
Eventuelt montere watherguard.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom Oppsummering av overflater Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Stedvis manglende til sluk. Funksjon ivaretatt med oppbrett i dørterskler, ingen behov for tiltak. -Det registreres knirk/spenninger i gulv. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Anbefalte tiltak overflater Utbedre undergulv ved fremtidig oppgradering av våtrom. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig klemt i sluk. Ikke synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Oppsummering av sanitærutstyr Sanitærutstyr fra ved tilbygg. Merknader: -Svelling i bunnplate under vaskekum, ingen utslag på fukt. -Stedvis svelling/skader i overflate benkeplate. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Skifte av innredning, ingen umiddelbar behov. Oppsummering av ventilasjon Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak ventilasjon Opprette mekanisk ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak Oppsummering Saltutslag og vannmerke omliggende pipeløp på loft, ingen utslag på fukt på befaringsdagen. Eier opplyser at pipebeslag over tak ble montert ca 2000. Anbefalte tiltak Nærmere kontroll av overgang/tetthet av pipebeslag.

Forhold som har fått TG3:

Drenering Oppsummering Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. 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. Synlig grunnmurplast ved steinbed er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Synlig saltutslag i bodrom sør/øst. I følge eier har denne ikke forverret seg i hans eie. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets

område for flom Anbefalte tiltak Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Forventet levetid nærmer seg utgått. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Rom under terreng Oppsummering Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet vegg. Det registrert høyere fuktskader/ skader i deler av oppforet gulv i kjellerrom på befaringsdagen. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Registrerte mangler skyldes kondensering, og eller fuktvandring mangelfull drenering/fuktsikring utvendig. Anbefalte tiltak Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt anbefales.

Vinduer og dører Oppsummering Vinduer og dører med varierende alder og stand. Merknader: -Registrert noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Råte/fukt registrert i vindu/vindusforinger på vaskerom, samt terrasse dør øst. Tg:3. -Kondensering og avskaling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. -Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme, samt lite bruk. -Vindu på soverom 1. etasje gliper i ramme, og er stri å betjene. -Stedvis iring/korrodering i beslag/ hengsler, påregnelig normalt ift. alder. -Vindu i underetasjen er pusset mot vindusrammen. Det medfører større fuktpåkjenninger. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år. Anbefalte tiltak Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Utskifting av dør og vind pga skade/slitasje må påregnes.

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

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Toppdekker og overflater med varierende alder og stand. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på total planhet i bolig. Iht. NS3600 skal det gis Tg:3 ved målinger over 30 mm på total planhet. Høyeste registrere avvik registrert i oppforet gulv på kjøkken i underetasje. Merknader: -Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder. -Registrert fuktskadet i gulv på soverom nord/ vest, samt større nedbøy/svikt i oppforet gulv i entre i underetasje. Dette kan

tilbakeføres til drenering/fuktsikring og eller kondensering som følge av luft lekkasje. Anbefaler nærere kontroll. -Ujevne taklister i enkelte rom 1 .etasje. -Pappet tak i enkelte rom, ift. alder må det påregnes riss i overflater. Anbefalte tiltak Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Det anbefales oppgradering av drenering/fuktsikring, samt oppretting av mekanisk ventilering i forbindelses med oppgradering av toppdekke.

Ventilasjon Oppsummering Naturlig ventilering via vindusventiler, ventiler i yttervegg, med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Boligen er stedvis noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Registrert kondensering i enkelte vinduer. Kontor og hobbyrom i underetasjen mangler ventilering, fare for at et oppstår skader ved bruksendring. Tg:3. Anbefalte tiltak Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Opprette generell ventilering på kontor og hobbyrom i underetasjen.

Våtrom: Underetasje - Bad/vaskerom Oppsummering Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsonen. Utstyr: Dusjnisje, badekar, toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk ved enkelte test. Ca 38 mm fall fra topp sluk i dusj til topp terskel i dør. Synlig oppbrett av belegg. -Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen. -Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, met måles det et fuktinnhold i treverk under faren for en utvikling av skader. Merknader: -Fall til gulv er mindre enn referansenivået. -Manglende håndtak til skapdør i innredning. -Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. -Avskalling i nedre del av speil. -Noe mindre avskalling i servant. -Begynnende svelling i benkeplate. -Manglende tilluftspalte på dør våtrom. -Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri i dusj. -Løs belegg/tapet i overgang pipeløp. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Anbefalte tiltak Iht. alder og påpekte merknader må det påregnes oppgradering av våtrom på sikt.

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.

Robotplenklipper medfølger i handelen.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på begge kjøkken er inkludert i handelen.
Fryseboks og fryseskap medfølger.

Parkering

Dobbelgarasje og på egen gårdsplass. 2 stk el- bil ladere i garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

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

Det blir ikke ytterligere rengjort/utvasket i driftsbygning, denne overleveres slik den fremstår på visning.

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe i stue hovedetasje.
- Vedinn/peis i stue hovedetasje.
- Ildsted/vedovn i stue underetasje.
- Varmekabler på begge bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 250 000

Kommunale avgifter

Kr 17 286

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 17 286,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 9 172,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 8 114-.

Formuesverdi primær

Kr 1 418 211

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 672 844

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 20, bruksnummer 61 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen

Dokumentnr. 1048 Tinglyst 02.03.1951 Bestemmelse om gjerde Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 1049 Tinglyst 02.03.1951 Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:22 Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 2371 Tinglyst 26.07.1958 Bestemmelse om veg Rettighetshaver:

Knr:1120 Gnr:20 Bnr:29 Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 2358 Tinglyst 24.06.1959 Bestemmelse om gjerde Vegvesenets betingelser vedtatt Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 3234 Tinglyst 01.08.1960 Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:30 Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 872 Tinglyst 24.02.1961 Erklæring/avtale BEST. OM AVLØPSVEITE Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere .

Dokumentnr. 5454 Tinglyst 13.12.1961 Bestemmelse om gjerde Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 2789 inglyst 09.06.1962 Bestemmelse om veg Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 6632 Tinglyst 18.11.197 Erklæring/avtale Fraskrivelse av eiedomsrett til gjeil Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 2975 Tinglyst 09.05.1973 Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 5491 Tinglyst 04.09.1973Elektriske kraftlinjer Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 3422 Tinglyst 03.05.1976 Erklæring/avtale BEST. OM AVLØPSVEITE Vegvesenets betingelser vedtatt Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 9354 Tinglyst 15.11.1976 Erklæring/avtale VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR STATSTILSKUDD I FORBINDELSE MED SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 8407 Tinglyst 21.10.1980 Erklæring/avtale VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR STATSTILSKUDD I FORBINDELSE MED SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 8793 Tinglyst 30.10.1980 Erklæring/avtale VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR STATSTILSKUDD I FORBINDELSE MED SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 2372 Tinglyst 16.03.1981 Erklæring/avtale VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR STATSTILSKUDD I FORBINDELSE MED SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 8174 Tinglyst 30.09.1982 Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 4288 Tinglyst 06.05.1994 Erklæring/avtale Det skal ikke produseres kumelk eller geitemelk på d.e. fra 14.04.1994 til 01.01.2001. Det skal i samme tidsrom heller ikke startes med/utvide kraftforbaserte produksjoner. Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 9911 Tinglyst 28.11.1994 Elektriske kraftlinjer Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 19531 Tinglyst 12.12.2005 Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:53 Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:54 Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 33075 Tinglyst 14.01.2013 Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:56 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 53925 Tinglyst 20.01.2016 Jordskifte Jordskiftesak: 1100-2006-0015, RV 44 - Klepp Overført fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7 Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentnr. 905559Tinglyst 22.07.2021 Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1120 Gnr:20 Bnr:7.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse 25.09.1974.
Merknader på brukstillatelse:

kjeller: støping av gulv, puss av vegger- Delevegger, dører og innredning.
Utvending: Oppføring av terrasse. Bakfyll til grunnmur. panering.

Det foreligger godkjente tegninger datert 08.01.1974. Dagens innredning i boligen avviker fra godkjente tegninger. Det ene soverommet er tatt bort slik at badet er blitt større og et soverom. Underetasjen er innredet ettertid og bruksendring er ikke søkt om. I godkjente tegninger er det et stort disponibelt rom, diverse, redskap, bod, gang og matbod. I dag er dette innredet som entré/gang, kontor, hobbyrom, soverom, kjøkken, bad/vaskerom og stue. Bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er utstedt ferdigattest på drivhus 15.05.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.09.1974.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommen følger kommuneplan Klepp. Formål LNFR-areal Periode: 2022-2033.

Reguleringsplaner: ID 1440, RV44 omkjøringsvei Klepp, eldre reguleringsplan, endelig vedtatt arealplan, ikrafttredelse 10.02.2003.

Det gjøres oppmerksom på at del av vei fra R44 inn til boligen går over et kulturminne, datering: Middelalder. Vernestatus: Automatisk fredet. Se vedlagt kart. Merket med "K"

Eiendommen ligger i hensynsone H190. 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 mønehøgdd 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 byggrestriksjonar 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 byggerestriksjonen 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 bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

256 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

257 600 (Omkostninger totalt)

273 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

276 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 507 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 523 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 526 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 257 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

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 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er kr 39 900 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr og visninger

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 113 650

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

Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka

Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

15.04.2025

Nydelig eiendom med
parkmessig uteområde,
enebolig, dobbel garasje,
hagestue, drivhus og velholdt
driftsbygning!

Eiendommen ligger flott til
med nærhet til Kleppe og
Bryne







Nydelig utsikt mot havet og meget gode solforhold



Romslig gårdstun med god plass til parkering

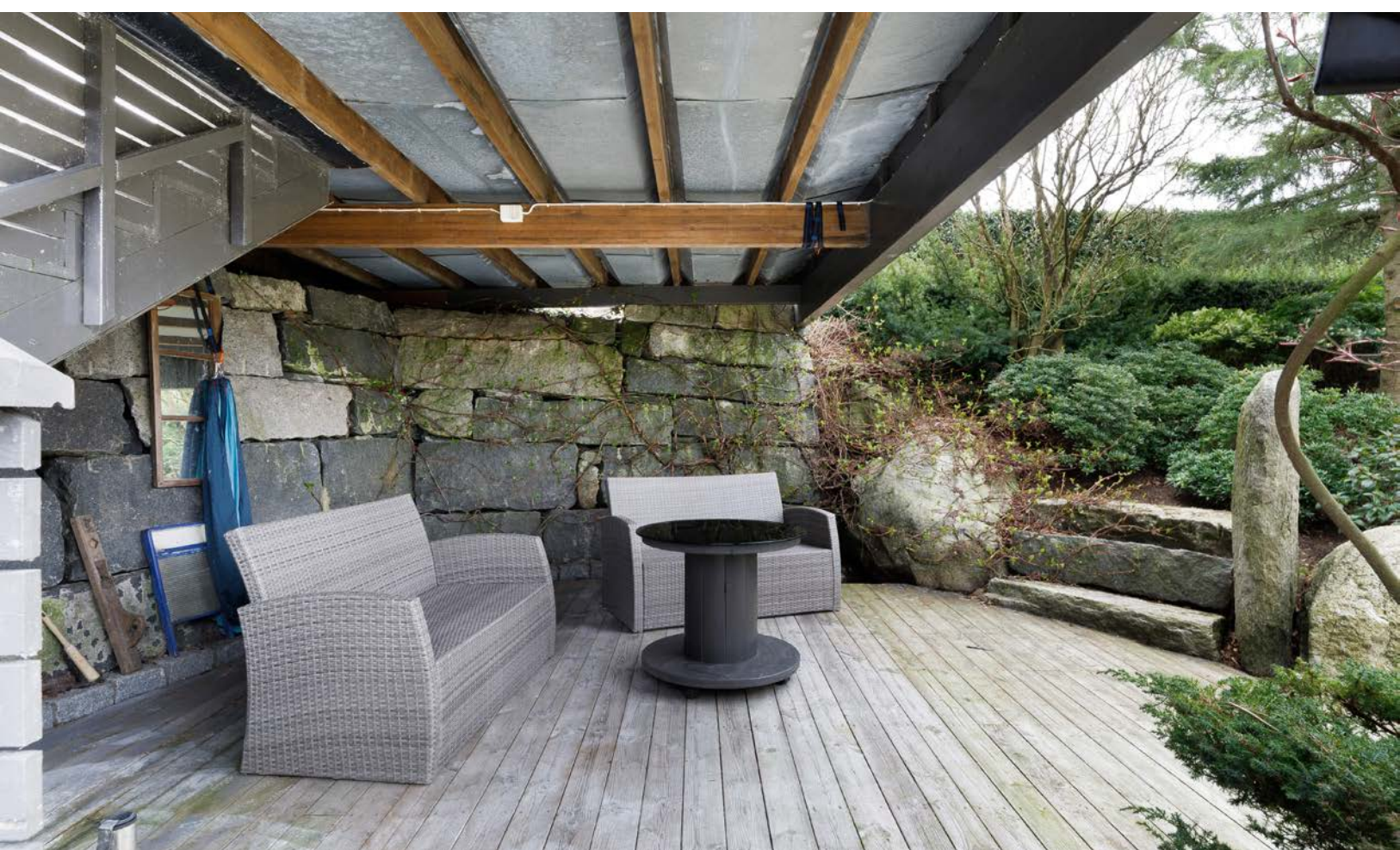


Uteområde med flere terrassesonerområde



Nydelig opparbeidet uteområde med plen, lødd steinmur og rikelig med beplantning









Uteområde - stort drivhus på ca 32 kvm fra 2020



Uteområde





Vinterhage i forbindelse med garasje forlenger sommeren - her dyrkes det druer og en fin plass å forlenge sommeren



Vinterhagen fungerer også som sluse mellom bolig og garasje - store skyvefelt i vinterhagen ut til terrasse

Stor dobbel garasje
Kjerneisolert betongelementer fra 2016 - 2
stk. el-bil lader er montert.

Bod bak garasje - isolert og
med godt med stikkontakter.





Velkommen inn!



Entré med fliser og gang med en-stavs eikeparkett - gjestetoalett like ved inngang og oppbevaring av yttertøy i garderobeskap



Lys og trivelig stue med store vindusflater i utsiktretning og mot uteområde



Stue - en-stavs eike gulv og rikelig med spotter til belysning





Som oppvarming er det en lekker peis/ildsted og varmepumpe



Praktisk kjøkken med god skap-, skuffe- og benkeplass
Kjøkken - hvitevarer på kjøkken medfølger



Bi-inngang/vaskerom med sluse til
vinterhage/garasje.

Gjestetoalett.





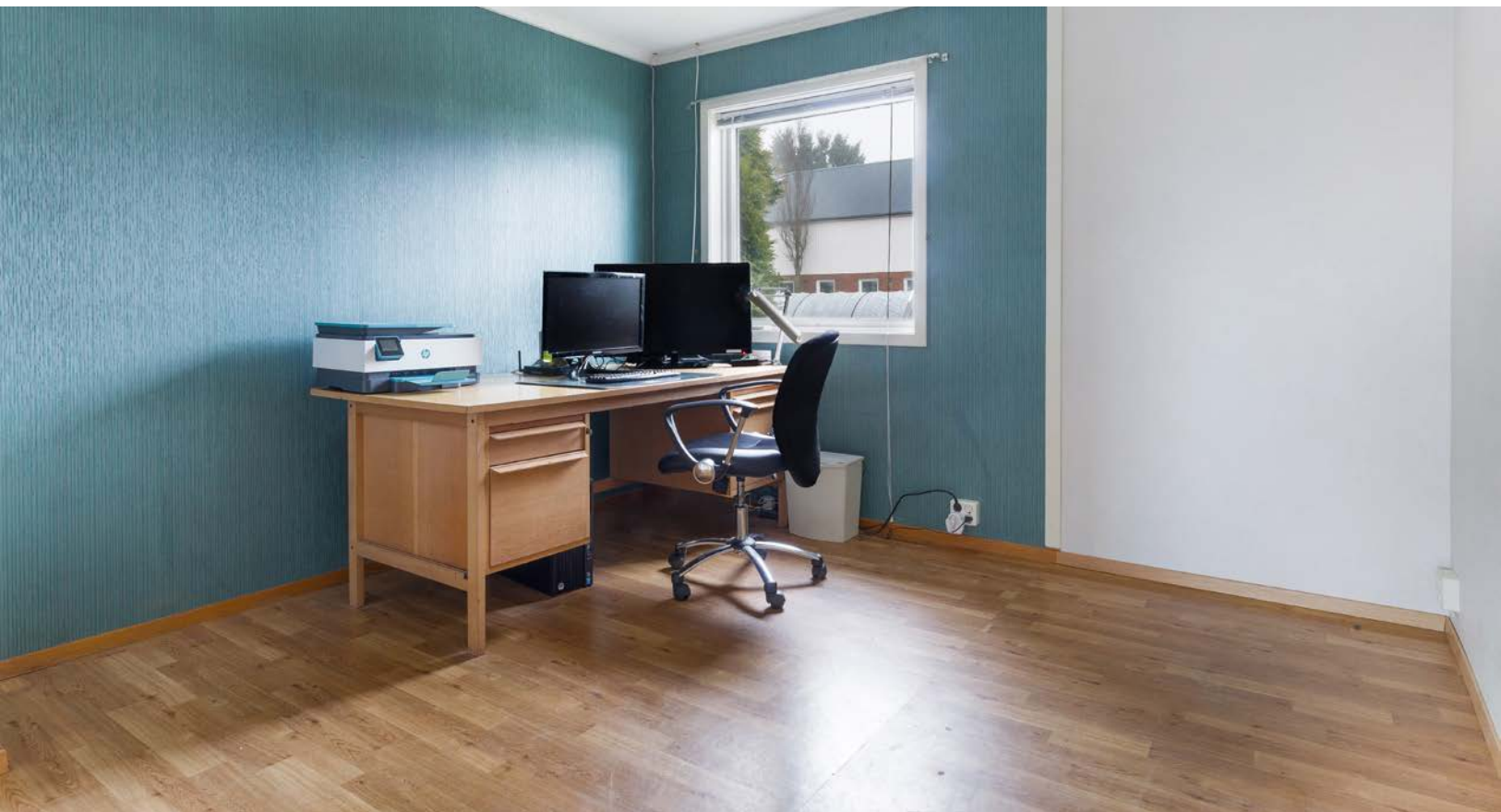
Hovedsoverom med utgang til balkong



Garderobeskap på hovedsoverommet



Soverom 2



Soverom 3



1. etasje: Bad med god størrelse fra 2014



Badet inneholder vegghengt toalett, dusj, servant med skuffer, speil med oppbevaring og skap til oppbevaring

Jærvegen 437

1. Etg.



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



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



Underetasje (ikke godkjent innredet): Entré/gang



Underetasje (ikke godkjent innredet): Stue med vedovn og store vindusflater



Underetasje (ikke godkjent innredet): Stue



Underetasje (ikke godkjent innredet): Kjøkken



Underetasje (ikke godkjent innredet): Kjøkken



Underetasje (ikke godkjent innredet)



Underetasje (ikke godkjent innredet)



Disponibelt rom



Underetasje (ikke godkjent innredet): Bad



Underetasje (ikke godkjent innredet): Bad

Jærvegen 437

U. Etg.



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



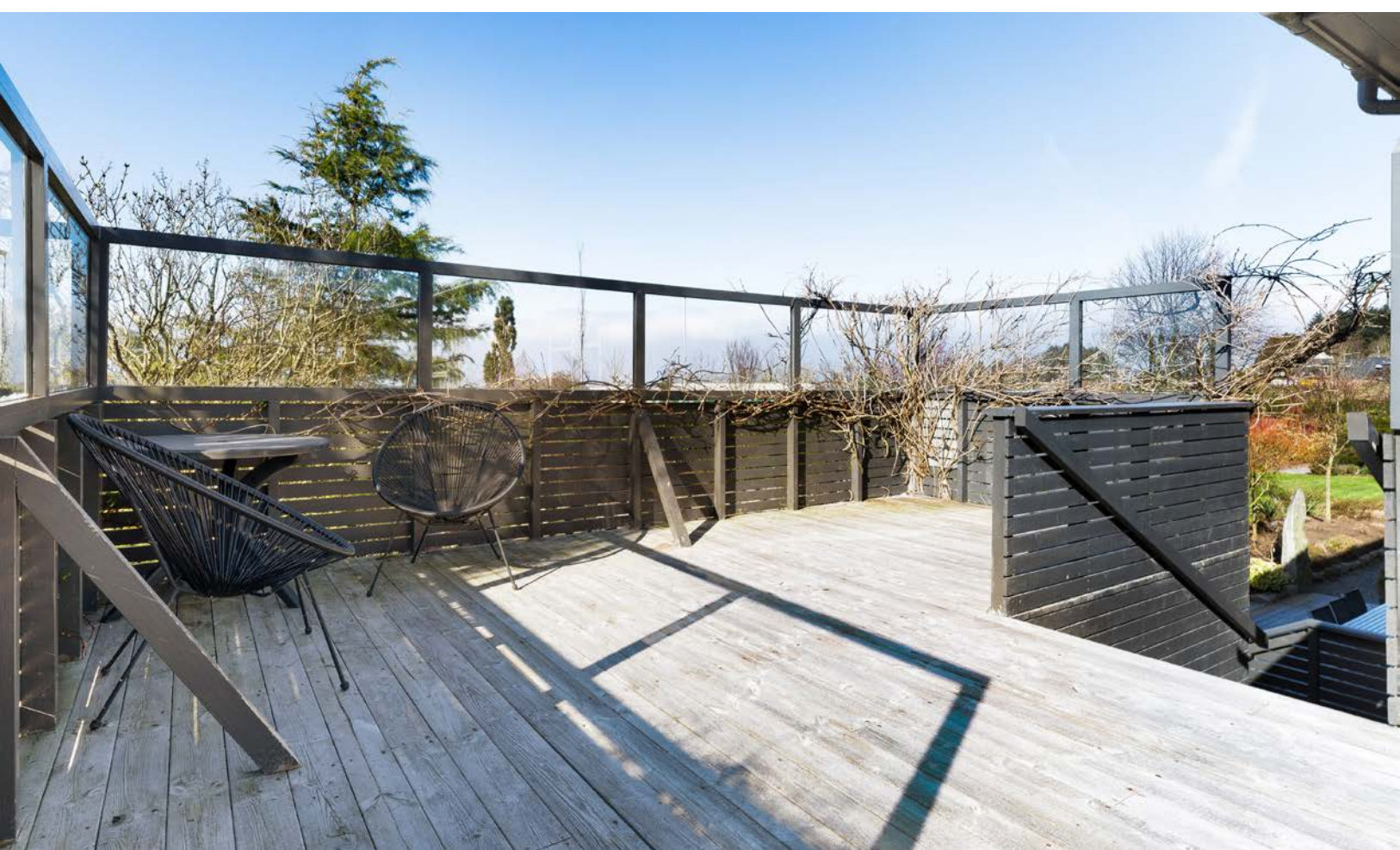
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Utsikt fra terrasse og stue



Terrasse mot vinterhage





Driftsbygning fra 1966 og betydelig oppgradert i 2021 med blant annet nye takplater, veggplater og vinduer



Driftsbygningen er totalt 1047 kvm - denne etasje er 307 kvm.







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240387	

Selger 1 navn
Tønnes Braut

Gateadresse	
Jærvegen 437	

Poststed	Postnr
KLEPPE	4352

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403240387

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet i underetasje noe sprekker i tapet, badet er av eldre standard og renovering må påregnes for å imøtekomme dagens standard.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet ble renoveret og bygget noe større da deler av et soverom gikk inn i bad. Årstall noe usikkert. Antatt ca. 2013/2014

Arbeid utført av

Arvid Undheim AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran på badet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Matbod/bod saltutslag som har vært siden vi kjøpte eiendommen. Soverom mot nord/vest har tidligere hatt fuktinnsig på gulv. Synling skade på gulv.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hagestue noe drypp/dråper. Bøen har tatt gjennomgang etterpå.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved inngangsdør til kjeller er det søkk/skjevheter i gulv.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært tilfeller med mus ute og i driftsbygning. Har vært tilfeller med mus for lenge siden i bolig. Har satt opp åte stasjoner ved husvegg.

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

Oppgradert sikringsskap. Det er stedvis oppgradert elektrisk i forbindelse med oppussing. Blant annet i forbindelse med nytt bad, garasje, hagestue mm.

Arbeid utført av

Hattelands elektriske / Hodne Elektro

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

2 stk. Elbilladere montert i garasje.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Har lagt terrasse selv.
- 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
 Beskrivelse

Det ene soverommet er tatt bort for å gjøre bad og et annet soverom større. Kjelleretasje er innredet av forrige eier og fraviker fra godkjente tegninger.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ 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

Tilleggskommentar

Lekkasje i gjødsel kjeller i driftsbygning er ikke tett (lekkasje).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403240387

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tønnes Braut	b8344de64565c51adcd5c2 811d0cfd26db83934f	07.04.2025 10:50:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240387

- 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>

Jærvegen 437 4352 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 297 m²

BRA-i: 245 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

23

TG-3

7

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29900>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

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

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

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

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

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

Synlig saltutslag i bodrom sør/øst. I følge eier har denne ikke forverret seg i hans eie.

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

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Forventet levetid nærmer seg utgått.

Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet vegg.

Det registrert høyere fuktskader/skader i deler av oppforet gulv i kjellerrom på befaringsdagen.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Registrerte mangler skyldes kondensering, og eller fuktvandring mangelfull drenering/fuktsikring utvendig.

Anbefalte tiltak

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

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

- Registrert noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Råte/fukt registrert i vindu/vindusforinger på vaskerom, samt terrasse dør øst. Tg:3.
- Kondensering og avskaling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme, samt lite bruk.
- Vindu på soverom 1. etasje gliper i ramme, og er stri å betjene.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt ift. alder.
- Vindu i underetasjen er pusset mot vindusrammen. Det medfører større fuktpåkjenninger.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av dør og vind pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på total planhet i bolig.

Iht. NS3600 skal det gis Tg:3 ved målinger over 30 mm på total planhet.

Høyeste registrere avvik registrert i oppforet gulv på kjøkken i underetasje.

Merknader:

- Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.
- Registrert fuktskade i gulv på soverom nord/vest, samt større nedbøy/svikt i oppforet gulv i entre i underetasje.
- Dette kan tilbakeføres til drenering/fuktsikring og eller kondensering som følge av luft lekkasje.
- Anbefaler nærere kontroll.
- Ujevne taklister i enkelte rom 1. etasje.
- Pappet tak i enkelte rom, ift. alder må det påregnes riss i overflater.
-

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales oppgradering av drenering/fuktsikring, samt oppretting av mekanisk ventilering i forbindelsen med oppgradering av toppdekke.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via vindusventiler, ventiler i yttervegg, med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Boligen er stedvis noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Registrert kondensering i enkelte vinduer.

Kontor og hobbyrom i underetasjen mangler ventilering, fare for at et oppstår skader ved bruksendring. Tg:3. Registrert avskalling malt himling.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Opprette generell ventilering på kontor og hobbyrom i underetasjen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Underetasje - Bad/vaskerom

Oppsummering

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

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

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

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk ved enkelte test.

Ca 38 mm fall fra topp sluk i dusj til topp terskel i dør. Synlig oppbrett av belegg.

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

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, met måles det et fuktinnhold i treverk under faren for en utvikling av skader.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.

-Manglende håndtak til skapdør i innredning.

-Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

-Avskalling i nedre del av speil.

-Noe mindre avskalling i servant.

-Begynnende svelling i benkeplate.

-Manglende tilluftspalte på dør våtrom.

-Det var ikke montert dusjforheng/vegg til dusjnisjen på befaringsdagen.

-Mindre lekkasje i overgang slange/dushode/blandebatteri i dusj.

-Løs belegg/tapet i overgang pipeløp.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte merknader må det påregnes oppgradering av våtrom på sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

Anbefaler løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 88-90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Begynnende delaminering av glass tilknyttet rekkverk.

Balkong er teknet med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Terrasse

Registrert tørkesprekker, og noe avskalling, og begynnende nedbrytning, påregnelig normalt.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket tilknyttet høyde på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret og ved tilbygg.

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

-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert luftingen.

-Stedvis manglende musetetting, registrert tegn til mus i bolig.

-Korrodering i ventilhetter.

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

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere/supplere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakning, kondensering og fukt vil kunne oppstå ved bruksendring av rom.

Stedvis skader i sutak, ingen registrerte lekkasjer.

Kloakkluftning og avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved manglende isolasjon.

Klemte luftespalter ved takfot, stedvis kondensering i sutak.

Isolasjon er ikke vindtettet, dette minimerer isolasjonsevne.

Anbefalte tiltak

Åpne opp lufteskuffer.

Isolere kloakk luftning og avkastsrør til takhatt.

Montere isolert loftsluke.

Vindtette isolasjon.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
En utskiftning bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertaket av denne konstruksjon og alder.
Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, anbefaler bedre ventilering og bruk av netting og opprette større luftespalter i panelt takutstikk.
Manglende luftning kan føre til kondensering, registrert svertesopp på takutstikk/overflater på befaringsdagen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalte i takutstikk.
Rengjøre for svertesopp.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
-Ikke synlig fugleband ved takfot entre.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: 1. etasje - 2004

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Svelling/ujevn skjøt i benkeplate.
- Stedvis noe misfarging i overflate benkeplate.
- Svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum.
- Enkelte fronter behøver mindre justeringer.
- Svelling i ned del av sideplate til innredning.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Forsegle/impregner skadet benkeplate i påvente av en oppgradering.

Kjøkken: Underetasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte trehvite fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknad:
-Stedvis skadet/løse fliser over benk.

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.

Toalettrom

Oppsummering

Toalett opplyst renovert i 2014.
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene til klosettet.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.
Montere waterguard tilknyttet innebygget sistene.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.
-Lavere høyde deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m.
-Korte inntrinn, ikke tilfredstillende iht. dagens krav.
-Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
-Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Barnesikre trapp iht. dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.
-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

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

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

Opplysning/annet:

Eier opplyser at bolig ble koblet til kommunalt avløpsnett på ca 2008. Ukjent om septiktank ble fjernet i den forbindelse.

Konferer med eier for nærmere informasjon.

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasjer.
- Stoppekran montert i påforet vegg på kjøkken, ikke merket.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, store deler av anlegget oppgradert stedvis i senere tid, samsvarserklæring/dokumentasjon fremvist.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumper luft til luft opplyst montert i 2007(Tg:2) i bolig, 2022 i vinterhage. Ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på det eldre anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Påregnelig med jevnlig service.

Opplysning/annet:

-Det er ikke gitt opplysninger om det finnes oljetank på eiendommen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra 1990.

Merknad:

-Det registreres drypplekkasje og iring fra blandeventil.

Utstyr sanitærinstallasjoner

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.

Krakelering i servant.

Mindre lekkasje i overgang slange/dushode/blandebatteri i dusj.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Eventuelt montere watherguard.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Stedvis manglende til sluk. Funksjon ivaretatt med oppbrett i dørterskler, ingen behov for tiltak.

-Det registreres knirk/spenninger i gulv.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedre undergulv ved fremtid oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig klemt i sluk. Ikke synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fra ved tilbygg.

Merknader:

- Svelling i bunnplate under vaskekum, ingen utslag på fukt.
- Stedvis svelling/skader i overflate benkeplate.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte av innredning, ingen umiddelbar behov.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Saltutslag og vannmerke omliggende pipeløp på loft, ingen utslag på fukt på befaringsdagen. Eier opplyser at pipebeslag over tak ble montert ca 2000.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av overgang/tetthet av pipebeslag.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: 1. etasje – Vaskerom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst og rommets bruk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsning.
Eier opplyser at mindre tilbygg på vaskerom 1. etasje ikke er byggesøkt.

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

Enkelt vindu i undereasjen tilfredsstiller ikke krav til rømning.
Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagslys er ikke kontrollert.
Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2025

Rapportdato
11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tønnes Braut**

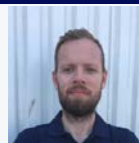
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Jærvegen 437, 4352 Kleppe**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **20**

Bruksnr: **61**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1974 - Opplyst av eier.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i støttestøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er dekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Bygningen med varierende alder, stedvis renovert innvendig/utvendig i senere tid.
Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.

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

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Oppføring av vinterhage tilknyttet bolig. Arbeid utført av Bøcon. Mindre lekkasje utbedret av Bøcon i senere tid, for nærmere informasjon konferer med eier.	Nei
Ukjent.	Tilbygg 1. etasje - sør/øst.	Nei
2008	Deler av vinduer skiftet til lydisolierende vinduer, og vegg etterisolert i forbindelse med opparbeidelse av sideliggende vei. For nærmere informasjon konferer med eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	130	130	0	0	6
Kjeller	115	115	0	0	0
Garasje	52	0	52	0	0
Totalt m²	297	245	52	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	160	130	30	Entre/gang, kjøkken, stue/spisestue, vaskerom/bi-inngang, wc, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Vinterhage - BRA-b (Innglasset balkong)
Kjeller	115	109	6	Entre/gang, kontor, hobbyrom, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue, og trapperom. - BRA-i (internt bruksareal)	Matbod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	52	0	52		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	327	239	88		

Kommentar til arealberegning

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

Balkong. - 6,40 m²- TBA

Øvrige terrasser og flere nivåer er ikke oppmålt.

Drivhus - 32 m² oppført i 2020 - Gartner teknikk as
Ikke nærmer kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Eier opplyser at grunnmur på nord/øst ble ytterligere steinsett i forbindelse med oppføring av hagestue.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 – 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 – 60 år. Synlig grunnmursplast ved steinbed er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Synlig saltutslag i bodrom sør/øst. I følge eier har denne ikke forverret seg i hans eie. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Forventet levetid nærmer seg utgått. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Utbedringskostnader	150 000 – 300 000

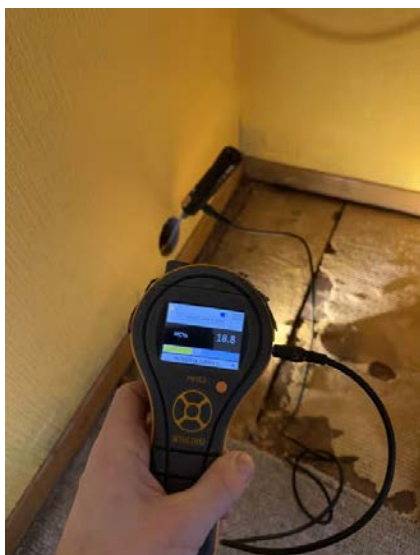
6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.	

6.3 Rom under terreng



Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet vegg.



Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
TG-3	
Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet vegg. Det registrert høyere fuktskader/skader i deler av oppforet gulv i kjellerrom på befaringsdagen. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Registrerte mangler skyldes kondensering, og eller fuktvandring mangelfull drenering/fuktsikring utvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt.	
Utbedringskostnader	
50 000 - 150 000	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til ca 88-90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Begynnende delaminering av glass tilknyttet rekkverk. Balkong er teknet med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Terrasse Registrert tørkesprekker, og noe avskalling, og begynnende nedbrytning, påregnelig normalt. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket tilknyttet høyde på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører



-Råte/fukt registrert i vindu/vindusforinger på vaskerom, samt terrasse dør øst. Tg:3.



-Råte/fukt registrert i vindu/vindusforinger på vaskerom, samt terrasse dør øst. Tg:3.

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.
Enkelte vinduer i underetasje med enkel glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Vindu på bad 1. etasje fra 2013.
-Vindu kjøkken 1. etasje 2007/1992
-Deler av vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2008, det skal være benyttet lydisolierende glass i enkelte vinduer grunnet nærhet til side liggende vei. Konferer med eier for nærmere informasjon.
-Skadet vindu ved entre 1. etasje ble utbedret av Tveita Gulv as i 2025.
For nærmere informasjon konferer med eier.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

- Registrert noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Råte/fukt registrert i vindu/vindusforinger på vaskerom, samt terrasse dør øst. Tg:3.
- Kondensering og avskaling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme, samt lite bruk.
- Vindu på soverom 1. etasje gliper i ramme, og er stri å betjene.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt ift. alder.
- Vindu i underetasjen er pusset mot vindusrammen. Det medfører større fuktpåkjenninger.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Utskifting av dør og vind pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning skiftet i forbindelse med tilbygg av vaskerom 1.etasje øst.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Utvendig kledning fra antatt byggeåret og ved tilbygg. Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert luftingen. -Stedvis manglende musetetting, registrert tegn til mus i bolig. -Korrodering i ventilhetter. 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	
Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere/supplere musetetting bak kledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Eier opplyser at loft konstruksjon ble etterisolert i 2020. Arbeid ble utført av Byggmester Åge Reve as	
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
Loftsluke er ikke isolert og mangler pakning, kondensering og fukt vil kunne oppstå ved bruksendring av rom. Stedvis skader i sutak, ingen registrerte lekkasjer. Kloakkluftning og avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved manglende isolasjon. Klemte luftespalter ved takfot, stedvis kondensering i sutak. Isolasjon er ikke vindtettet, dette minimerer isolasjonsevne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Åpne opp lufteskuffer. Isolere kloakk luftning og avkasterør til takhatt. Montere isolert loftsluke. Vindtette isolasjon.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utskiftning bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, anbefaler bedre ventilering og bruk av netting og opprette større luftespalter i panelt takutstikk. Manglende luftning kan føre til kondensering, registrert svertesopp på takutstikk/overflater på befaringsdagen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette luftespalte i takutstikk. Rengjøre for svertesopp.	

6.10 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 taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. -Ikke synlig fugleband ved takfot entre. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	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.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Toppdekker og overflater med varierende alder og stand. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på total planhet i bolig. Iht. NS3600 skal det gis Tg:3 ved målinger over 30 mm på total planhet. Høyeste registrerte avvik registrert i oppforet gulv på kjøkken i underetasje. Merknader: -Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder. -Registrert fuktskadet i gulv på soverom nord/vest, samt større nedbøy/svikt i oppforet gulv i entre i underetasje. Dette kan tilbakeføres til drenering/fuktsikring og eller kondensering som følge av luft lekkasje. Anbefaler nærmere kontroll. -Ujevne taklister i enkelte rom 1.etasje. -Pappet tak i enkelte rom, ift. alder må det påregnes riss i overflater. -	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Det anbefales oppgradering av drenering/fuktsikring, samt oppretting av mekanisk ventilering i forbindelses med oppgradering av toppdekke.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Svelling/ujevn skjøt i benkeplate.
- Stedvis noe misfarging i overflate benkeplate.
- Svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum.
- Enkelte fronter behøver mindre justeringer.
- Svelling i ned del av sideplate til innredning.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Forsegle/impregner skadet benkeplate i påvente av en oppgradering.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med profilerte trehvite fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Stedvis skadet/løse fliser over benk. 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 tilfredstillende ved enkel test.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsning. Eier opplyser at mindre tilbygg på vaskerom 1.etasje ikke er byggesøkt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Eier opplyser at det foreligger prosjektering ift. med oppføring av garasje. Konferer med eier for nærmere informasjon.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Enkelt vindu i undereasjen tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagslys er ikke kontrollert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalett opplyst renoveret i 2014. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne til klosettet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør. Montere waterguard tilknyttet innebygget systerne.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeåret.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. -Lavere høyde deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m. -Korte inntrinn, ikke tilfredstillende ift. dagens krav. -Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. -Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Barnesikre trapp iht. dagens krav.

6.18 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.
-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

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

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

Opplysning/annet:

Eier opplyser at bolig ble koblet til kommunalt avløpsnett på ca 2008. Ukjent om septiktank ble fjernet i den forbindelse.

Konferer med eier for nærmere informasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør med varierende alder. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registeret lekkasjer. -Stoppekran montert i påforet vegg på kjøkken, ikke merket. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert umiddelbare behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El-anlegg med varierende alder, hovedsakelig oppgradert/fornytt 2007, 2014, 2016, 2018, 2020 og 2023.	
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-2

Elektriske anlegget med varierende alder, store deler av anlegget oppgradert stedvis i senere tid, samsvarserklæring/dokumentasjon fremvist.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumper luft til luft opplyst montert i 2007(Tg:2) i bolig, 2022 i vinterhage. Ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på det eldre anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Påregnelig med jevnlig service.

Opplysning/annet:

-Det er ikke gitt opplysninger om det finnes oljetank på eiendommen.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Trapperom i underetasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1990	
Størrelse	
300L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder fra 1990. Merknad: -Det registreres drypplekkasje og iring fra blandeventil. Utstyr sanitærinstallasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av registrere merknad og oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon



Kontor og hobbyrom i underetasjen mangler ventilering, fare for at et oppstår skader ved bruksendring. Tg:3.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon



Kontor og hobbyrom i underetasjen mangler ventilering, fare for at et oppstår skader ved bruksendring. Tg:3.

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Naturlig ventilering via vindusventiler, ventiler i yttervegg, med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Boligen er stedvis noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Registrert kondensering i enkelte vinduer.

Kontor og hobbyrom i underetasjen mangler ventilering, fare for at et oppstår skader ved bruksendring. Tg:3.

Registrert avskalling malt himling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Opprette generell ventilering på kontor og hobbyrom i underetasjen.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.24 Våtrom: 1. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv, og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg.
Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, servant i innredning og skap.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 35 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad opplyst renoveret i 2014.

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

Nei

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

Nei

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



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

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-1
Overflate i normal stand iht. alder, ingen spesielle merknader utover normal slitasje. Merknader: -	
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderoms panel er 10 - 20 år.	

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder. Krakelering i servant. Mindre lekkasje i overgang slange/dushode/blandebatteri i dusj. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Eventuelt montere watherguard.	

Ventilasjon

Type ventiler	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-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og tapet på vegg. Utstyr: Utslagsvask i innredning og vannuttak for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ca 28 mm fall fra topp sluk til topp terskel til gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
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?	Ja
Oppsummering av overflater	TG-2
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Stedvis manglende til sluk. Funksjon ivaretatt med oppbrett i dørterskler, ingen behov for tiltak. -Det registreres knirk/spenninger i gulv. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utbedre undergulv ved fremtid oppgradering av våtrom.	

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
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig klemt i sluk. Ikke synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Utslagsvask i innredning og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr fra ved tilbygg. Merknader: -Svelling i bunnplate under vaskekum, ingen utslag på fukt. -Stedvis svelling/skader i overflate benkeplate.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skifte av innredning, ingen umiddelbar behov.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Opprette mekanisk ventilerings.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst og rommets bruk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Våtrom: Underetasje – Bad/vaskerom



-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, met måles det et fuktinnhold i treverk under faren for en utvikling av skader.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

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

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

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk ved enkelte test.

Ca 38 mm fall fra topp sluk i dusj til topp terskel i dør. Synlig oppbrett av belegg.

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

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, met måles det et fuktinnhold i treverk under faren for en utvikling av skader.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.

-Manglende håndtak til skapdør i innredning.

-Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

-Avskalling i nedre del av speil.

-Noe mindre avskalling i servant.

-Begynnende svelling i benkeplate.

-Manglende tilluftspalte på dør våtrom.

-Det var ikke montert dusjforheng/vegg til dusjnisen på befaringsdagen.

-Mindre lekkasje i overgang slange/dushode/blandebatteri i dusj.

-Løs belegg/tapet i overgang pipeløp.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte merknader må det påregnes oppgradering av våtrom på sikt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Øvrig: Driftsbygning



Beskrivelse

Driftsbygning oppført i 1966, tilbygget hevdafjøs i senere tid.

Tekking, vegg plater og vinduer hovedsakelig oppgradert i 2021. Arbeid utført av JS Service as Grunnmur i stedstøpt betong/sparemur.

Yttervegg i teglstein, betongstein, samt bindingsverks/reisverk som utvendig er kledd med plastbelagte stålplater.

Etasjeskillet i stedstøpt betong.

Saltak i tresor er tekket med plastbelagt stålplater.

2. etasje - 307 m2

1. etasje - 310 m2

Kjeller - 430 m2

Sum - 1047 m2

Bygningen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Bygning er ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6.28 Øvrig: Garasje - 2016



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i betongelement (opplyst isolert)
Pulttak i tre som er tekket med sarnafil. (Opplyst masonitt bjelker/isolert)
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.
Aluminiums port m/port åpner.
Merknader:
-Det er montert klemlist på grunnmursplast.

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

6.29 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Merknader innvendig:
-Peis 1. etasje montert i 2008, arbeid utført av Brødrene Medalen as. Eier opplyser at peis ikke har vært i bruk.
-Riss i overgang pipeløp/vegg i stue 1. etasje.
-Riss i pusset pipeløp i underetasje.
-Saltutslag/avskalling i nedre del av pipeløp i underetasjen.
-Det registreres kort avstand mellom sotluke, og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
-Det registreres kort avstand mellom ildsted underetasje, og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
-Renninger i feieluke, sot fjernet av eier på befaringsdagen.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Saltutslag og vannmerke omliggende pipeløp på loft, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.
Eier opplyser at pipebeslag over tak ble montert ca 2000.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av overgang/tetthet av pipebeslag.

6.30 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.
Dør til bad skiftet, antatt ved renovering av bad i 2014.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette vil hindrer utluftningen, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
-Skyvedør kjøkken 1.etasje er noe stri å betjene.

6.31 Øvrig: Støttemurer

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein og stedstøpt betong.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Støttemurer i terreng er ikke nærmere kontrollert, bør kontrolleres med jevne mellomrom for sprekker og setningsskader.

6.32 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse

Merknader:
- Manglende rekkverk tilknyttet trapp ved entre. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
- Stedvis "bom" og sprekk i skifer belagt trapp ved entre.

6.33 Øvrig: Vinterhage - 30 m2



Beskrivelse

Vinterhage oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Glassfelt/dører med isolerglass,
Pulttak i tekket med plastplater/polykarbanat.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Merknad:
- Vinterhage tilknyttet bolig er opplyst oppført i 2016, arbeid ble utført av Bøcon.
- Mindre lekkasje utbedret av Bøcon i senere tid, for nærmere informasjon konferer med eier.

Vinterhage ikke videre kontrollert eller beskrevet i rapport.

6.34 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

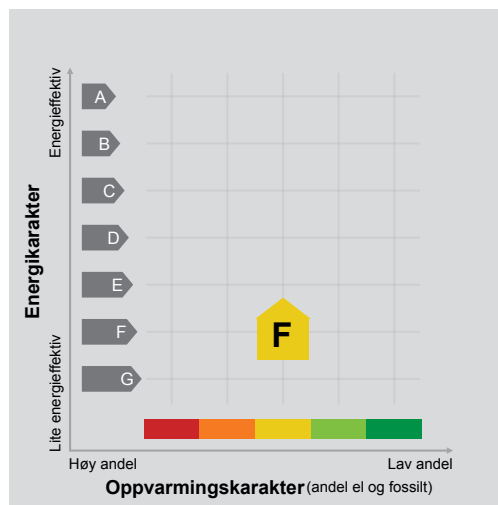
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Jærvegen 437
Postnummer	4352
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171674190
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106330
Dato	11.04.2025



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

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

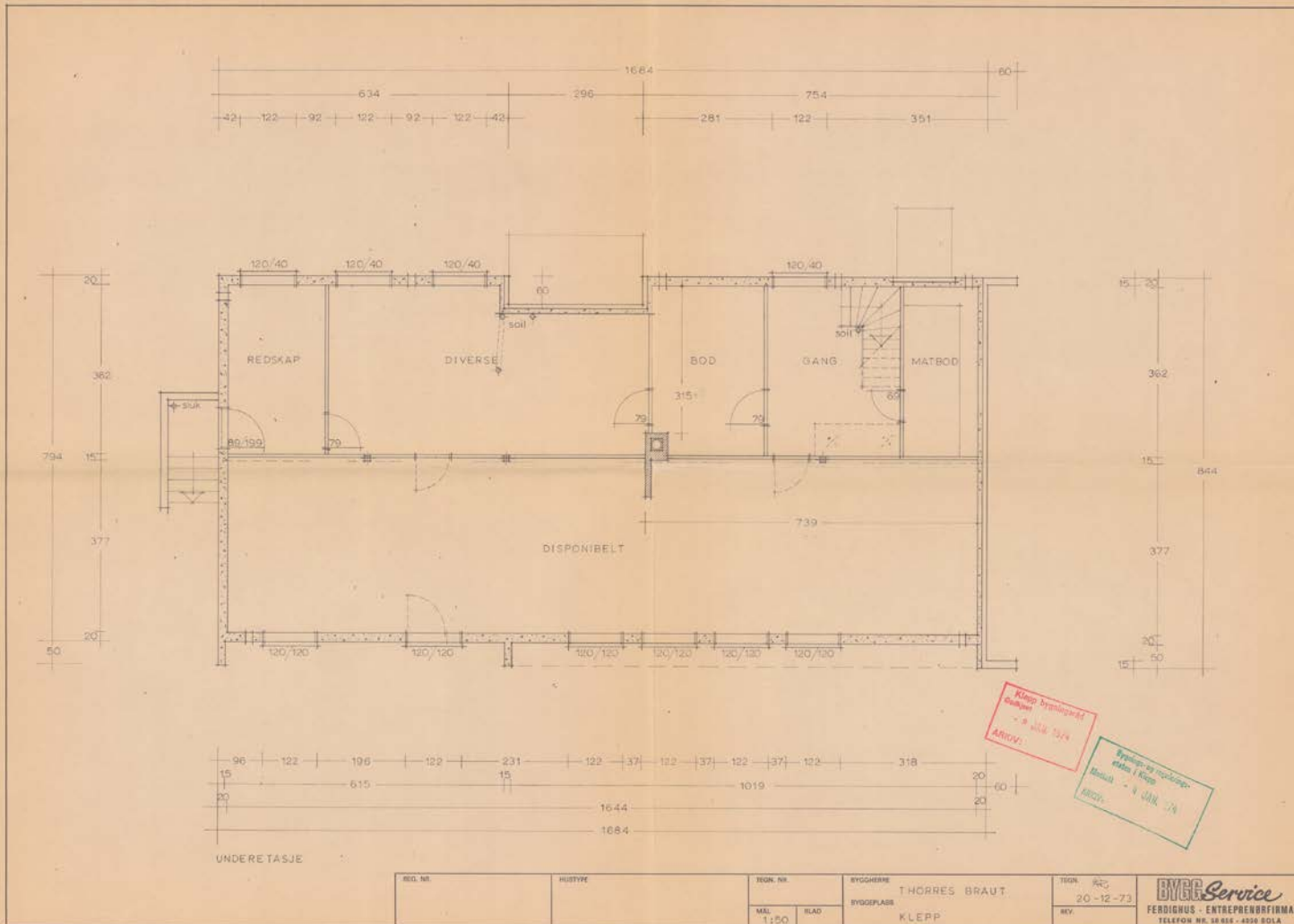
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

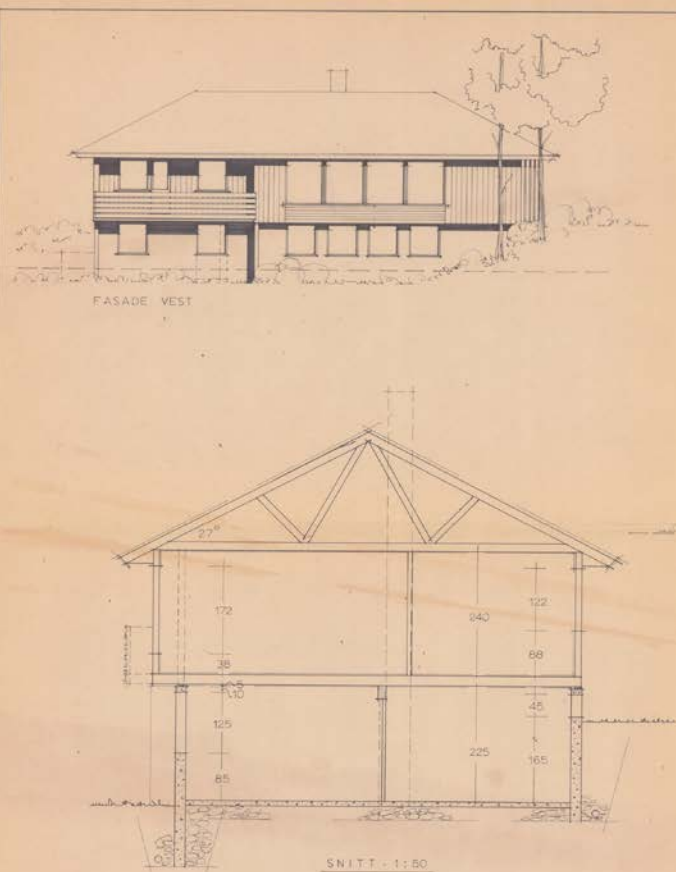
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

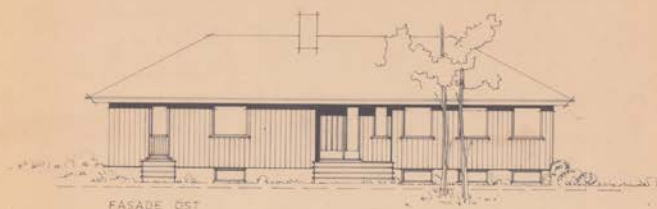
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





FASADE VEST

SNITT 1:50



FASADE OST



FASADE NORD



FASADE SYD

Kjøpe byggingen
- 8. OKT 1974
ARKIV:

Byggingen er realisert
- 1. JUN 74
ABU:

REG. NR.	HUSSTYRE	TEGN. NR.	BYGGERE	THORRE BRAUT	TEGN.	20-12-73	BYGG Service FERDIGHUS - ENTREPRENØRFIRMA TELEFON NR. 99 000 - 4210 SOLA
		MÅL 1:100	BYGGELASS	KLEPP	REV.		

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

KLEPP KOMMUNE
Bygningsetaten

Herr Tørres Braut,
Braut,
434o BRYNE.

Etter besiktigelse foretatt den 4.9.1974 gis herved midlertidig
brukstillatelse av bolighus på eiendommen
gnr. 2o, bnr. 7 m.fl., Sør-Braut.

Følgende arbeid gjenstår:

Merknader:

Kjeller: Støping av golv, puss av vegger. Delevegger,
dører og innredning.

Utv.: Oppføring av terrasse. Bakfyll til grunnmur.
Planering.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 4.3.1975.....

Kleppe den 25.9.1974
.....
Martin Bø
-bygn.kontr.-





Tønnes Braut
Jærvegen 437

4341 BRYNE

Saksnr
17/956-6

Løpenr
13551/17

Arkivkode
GNR 20/0007

Avd/Sek/Saksh
LU/LU/KHT

Dykkar ref
05.05.2017

DRIVHUS SOM MELLOMBYGG - 20/7 - TØNNES BRAUT FERDIGATTEST

Søknad om ferdigattest er mottatt 05.05.2017. Igangsettingstillatelse er gitt 27.04.2017 i delegert sak 211/17.

Gjelder:	Drivhus som mellombygg mellom garasje og bolig.
Byggested:	Jærvegen 437, 4341 BRYNE
Tiltakshaver/søker:	Tønnes Braut

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Vedtak:

Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av pbl § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

I medhold av pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32 kan vedtaket påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Bestemmelsene om klage vedlegges.

Klepp kommune, 15.05.2017

Kåre Hetland jr
avd. ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.



Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/20/61/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

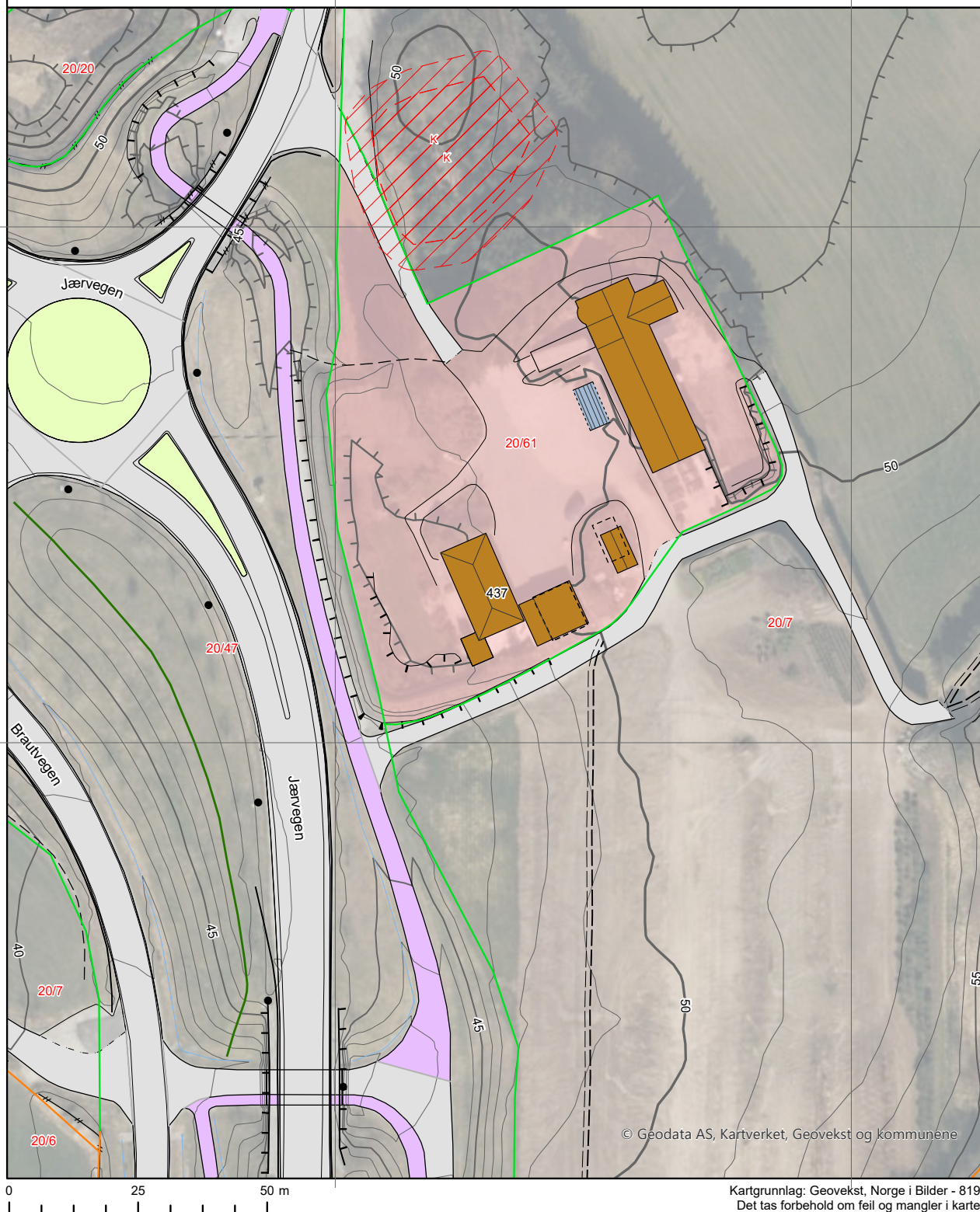
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 27.3.2025



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

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/20/61/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

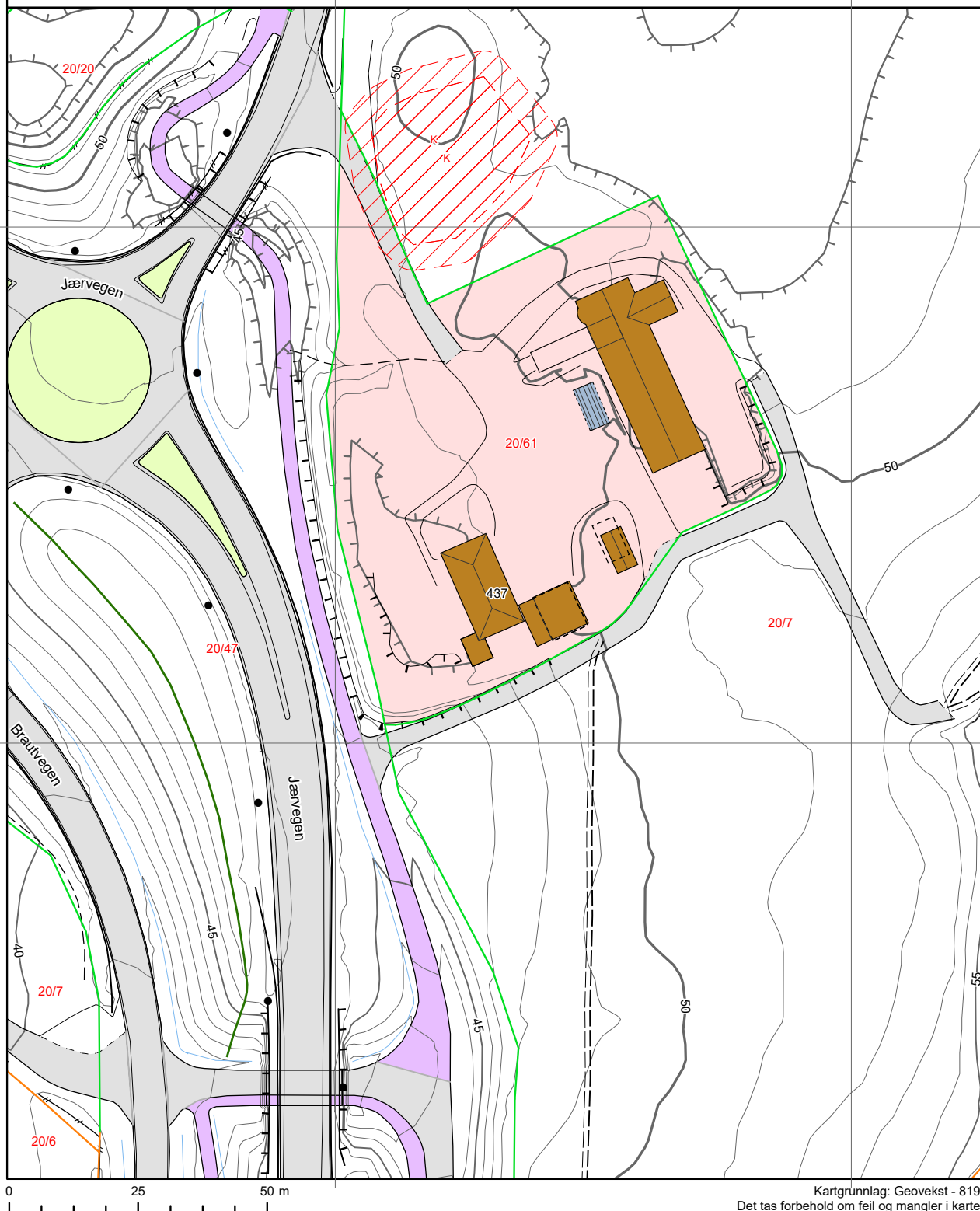
— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 27.3.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 20/61
Adresse: Jærvegen 437
Dato: 27.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

Landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

Kjøreveg

Anna veggrunn

Gang-/sykkelveg

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

Felles avkjørsel

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Formålsgrense

Byggjegrænse



Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 20/61
Adresse: Jærvegen 437
Dato: 27.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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

 Bustader - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

 Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål og

 LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

 Bandlegging etter andre lover - framtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Sikringssonengrense

 Angitt omsynsgrense

 Bandleggingsgrense noverande

 Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

 Hovudveg - noverande

 Samleveg - noverande

 Tilkomstveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

Nabolagsprofil

Jærvegen 437 - Nabolaget Hauge/Tu - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brautvegen Linje 52, 58, 62, N94	3 min 0.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 3.8 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 27.4 km

Skoler

Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	6 min 2.8 km
Tu skule (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	6 min 3.3 km
Horpestad skule (1-7 kl.) 110 elever, 8 klasser	6 min 4.6 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	6 min 3 km
Bore ungdomsskule (7-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	7 min 5.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	7 min 4.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 6.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

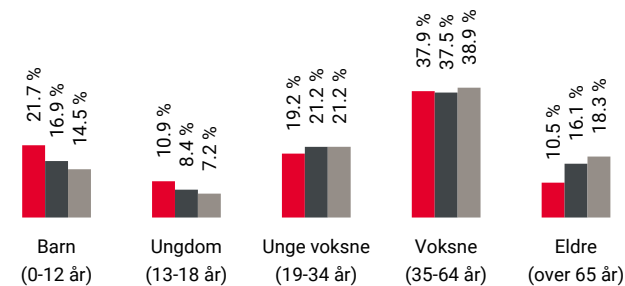
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hauge/Tu	1 202	458
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	20 min 1.4 km
Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	24 min 1.7 km
Markå barnehage (1-5 år) 49 barn	24 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Klepp	26 min
Kiwi Klepp PostNord	5 min 2.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

⚽ Tu skule	23 min	🚶
Fotball	1.7 km	
⚽ Skulehagen - ballbane	28 min	🚶
Ballspill	1.9 km	
🚴 MOVA Klepp	5 min	🚗
🚴 Robust Trening Bryne	6 min	🚗

Boligmasse



■ 86% enebolig
■ 14% annet

Varer/Tjenester



Jærhagen

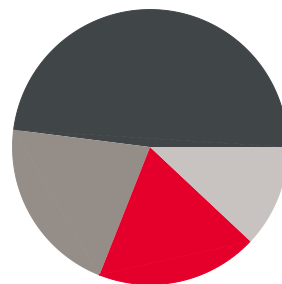
5 min 🚗



Klepp apotek

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 19% i barnehagealder
■ 48% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



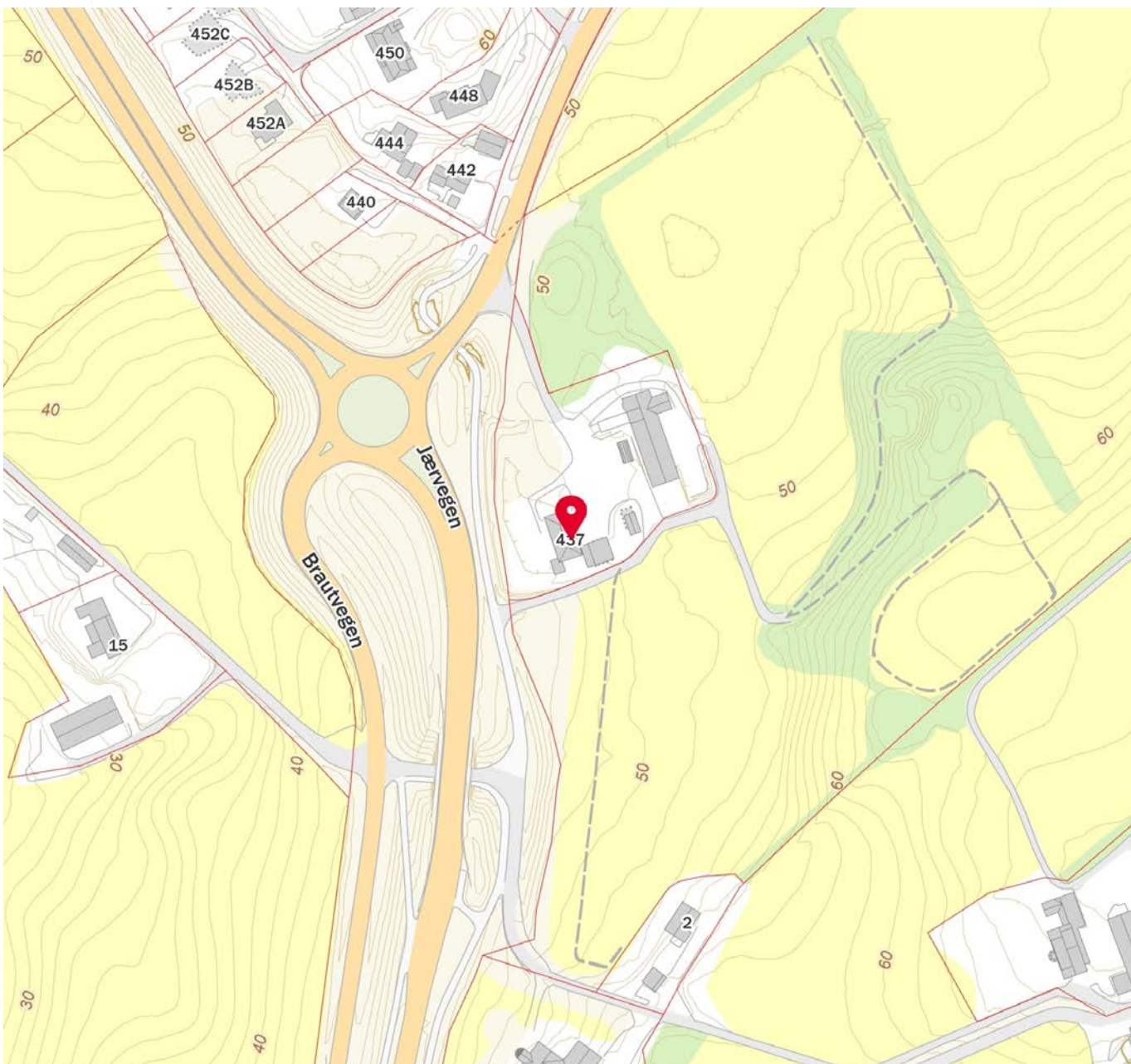
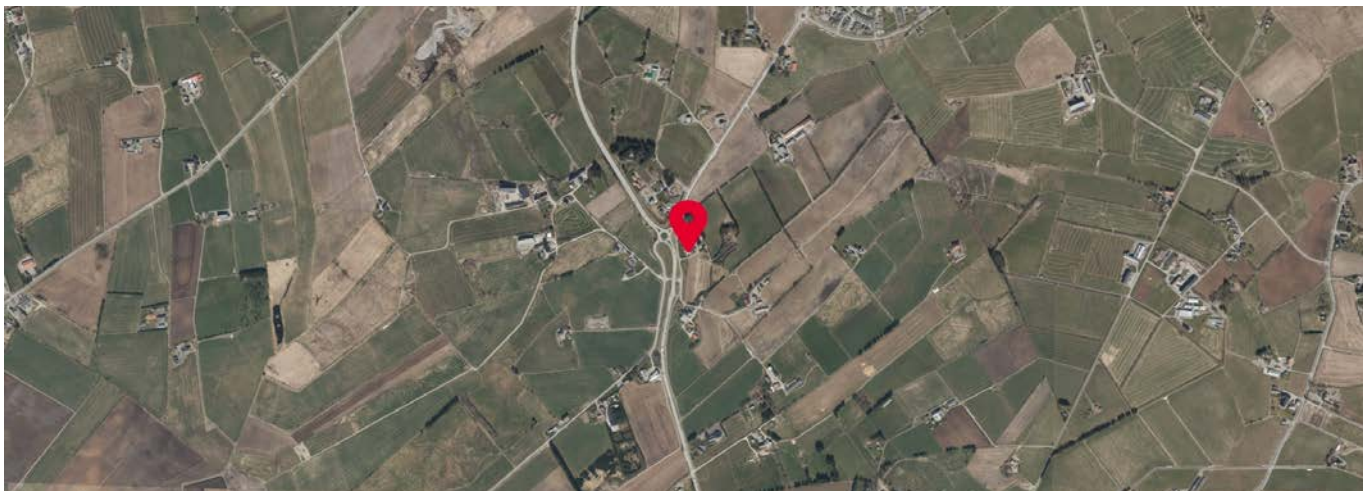
0%

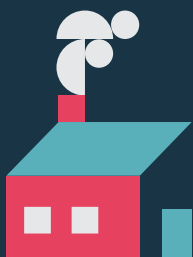
43%

■ Hauge/Tu
■ Bryne
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Jærvegen 437
4352 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre