



aktiv.

Torvvegen 5, 4350 KLEPPE

**Trivelig enebolig med stor solrik
tomt i et meget barnevennlig
område. Gangavstand til sentrum.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 640,-
Total ink omk.: Kr 4 972 640,-
Selger: Anett Knutson for Harald Knutson's dødsbo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 187/227 kvm
Tomtstr.: 968.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 919
Oppdragsnr.: 1403260013

Trivelig enebolig med stor solrik tomt i barnevennlig område

Velkommen til Torvvegen 5

Innhold:

Kjeller: Entré, gang, stue/oppholdsrom (ikke godkjent), kontor, bad, bod, vaskerom og hobbyrom.

1. etasje: Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Dobbel garasje på ca. 40 kvm.

Kort fortalt:

-Enebolig med barnevennlig beliggenhet.

-Stor og pent opparbeidet tomt.

-Solrikt uteområde.

-Umiddelbar nærhet til idrettsanlegg, svømmehall, idrettshall, barne- og ungdomskole og flere barnehager.

-Gangavstand til Jærhagen og sentrum.

-Boligen fremstår som velholdt med moderniseringsbehov for å imøtekomme dagens standarder.

-Ildsted/vedovn og varmepumpe.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	55
Tilstandsrapport	58
Nabolagsprofil	106
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 227 kvm

TBA: 89 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 kvm Entré, gang, stue/oppholdsrom (ikke godkjent), kontor, bad, bod, vaskerom og hobbyrom.

1. etasje

BRA-i: 97 kvm Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 40 kvm Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

89 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

968.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med solrikt uteområde. Tomten er totalt på 968 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at deler av tomten som naturlig kan se ut som tilhører eiendommen på østsiden av garasjen (opparbeidet som del av hagen, fra bakkant av garasje) overskrider eiendomsgrensen og ligger på annen manns grunn hvor hjemmelshaver er Klepp Kommunen (se tomtekart vedlagt i salgsoppgaven). Arealet er regulert til "offentlige bygninger" og kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, samt må påregne at arealet i fremtiden vil bli brukt til formål det er regulert til. Konferer megler for nærmere informasjon.

Det gjøres også oppmerksom på at eiendomsgrenser mottatt av Klepp kommune er

middel nøyaktig. Ut fra tomtkartet som ligger vedlagt går takoverstikk på garasje over tomtegrense mot nord og liten del mot øst.

Beliggenhet

Torvvegen 5 ligger meget barnevennlig til med gangavstand til barneskole, ungdomskole og idrettsanlegg. Et populært område med nærhet til Klepp sentrum med Jærhagen og turområder som Kleppelunden. Nærhet til flere barnehager.

Det er kort avstand til offentlig transport, shopping og gode rekreasjonsområde som Kleppelunden, Klepp idrettshall, turnhall og flere fotballbaner.

Dagligvarehandelen Coop mega, Coop Extra, Kiwi og Rema 1000 ligger i gangavstand. Jærhagen og alle servicetilbud. Jærhagen kan tilby shopping- og kafémuligheter.

Klepp IL har idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubbene kan tilby bl.a. fotball, håndball, svømming, turn osv. Klepp kan også tilby flere treningsstudioer, bl.a. Arena og Sport 4 You. Driver du med sportsfisking er det mulighet for dette i Figgjoelva som har utløp på Selestranda.

Kleppelunden turområde ligger i nærheten av boligen. En tre kilometer lang rundløype med lys går gjennom Kleppelunden over Håland. Vil du forlenge turen kan du gå opp på Kleppevarden med "Tusenårsplassen" og en storslått utsikt over Jæren. Musikkpaviljongen i Kleppelunden blir benyttet til konserter, stevner og andre arrangementer. Kleppelunden har bl.a. grillplass for familien, belyste løyper for sene joggeturer og treningsapparater for de som ønsker å benytte seg av det. Den nye pløgenparken ligger innen kort avstand mellom rådhuset og Jærhagen. En flott aktivitetspark for hele familien.

Jærstrendene ligger også bare et lite stykke unna. Her ligger de lengste sandstrendene i Norge - ca 11 kilometer i alt. Et surfeparadis og rekreasjonsområde for store og små.

Kollektivtransport tilgjengelig fra bussholdeplass i Jærvegen, Stasjonsvegen og Solavegen med gode bussforbindelser mot både nord og sør. Nærmeste togstasjon er Klepp stasjon, en liten busstur/kjøretur unna.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking av betongtakstein.

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

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

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Deler av kledning synes skiftet i senere tid.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, 1987, og 2016.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør, balkongdør, med malt kjellerdør og skyvebalkongdør i tre.

Kjellerdør 2015, skyvedørsbalkongdør 1999.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong og markterrasse i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stedstøpt gulv mot grunn.

Rom Under Terreng: Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 53.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1976.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Terrengforhold: Terreng omliggende bolig bestående av terrasse, plen og belegningsstein.

GARASJE

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur av betongstein og stedstøpt plate av betong

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler. (tilsynelatende nyere kledning mot øst)

Saltakkonstruksjon av tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

2 stik treporter med en port åpner.

Merknader:

-Spredte råteskader, hovedsakelig sør/vest. Kledning og vinduer mot øst synes skiftet i senere tid

-Nedbrytning/råte i brysningspanel ytterdør.

-Riss/sprekk i stedstøpt plate/plate foran port.

-Retningsavvik takkonstruksjon.

-Det er ikke synlig musetetting eller fugleband.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taket er kun observert fra

bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand.

Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Det er ikke montert fugeband. ved takfot.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik: Det er registrert irr og korrosjon på takrenner og rennekroker. Nedre del av taknedløp mot sør/vest er skadet eller mangelfull, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur.

Videre registreres korrosjon og avskalling i sløysrenner.

Det er ukjent om takvann er tilkoblet separat overvannssystem. Dersom takvann er tilkoblet drenering, kan dette medføre økt fuktbelastning på grunnmur og terreng

Registrert korrosjon i pipebeslag over tak, dette kan over tid medføre redusert bestandighet og økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Forholdene kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur og terreng samt redusert funksjon og levetid på takavvanningssystemet.

Skadede og korroderte deler av takavvanningssystemet bør utbedres eller skiftes. Det anbefales å sikre korrekt bortledning av takvann og avklare tilkobling til overvannssystem.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist andre avvik: Det registreres spredte råteskader i kledningen. Videre er det stedvis manglende musetetting samt korrosjon i synlig musetetting.

Det registreres også stedvis mangelfull eller begrenset lufting, hovedsakelig i overganger mellom stående og liggende kledning.

Det er observert stedvis svertesopp, og overflatene har behov for behandling.

Gavlvegger er ikke vindtettet, og det er stedvis registrert råteskader i kledning.

Manglende vindtetting gir risiko for inndrev av regn og fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på soverom på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i

tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Lokal utbedring må utføres. Forholdene kan medføre økt risiko for videre råteutvikling, redusert levetid på kledningen og økt risiko for skadedyr. Skadet kledning og mangelfull musetetting bør utbedres. Det anbefales å sikre tilfredsstillende lufting og gjennomføre nødvendig overflatebehandling.

Manglende vindtetting og råte i kledning gir risiko for fuktinntrenging og skader i underliggende konstruksjoner over tid.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Noe nedbøyning i yttertak vurderes som påregnelig for denne type takkonstruksjon. Mulig årsak kan også være setninger i konstruksjonen.

Sutak er enkelte steder ikke tilstrekkelig festet og har stedvis falt ned, noe som reduserer takkonstruksjonens stivhet og øker faren for utettheter.

Det registreres klemte lufteskuffer, manglende luftespalter i panelt undertak samt stedvis svertesopp.

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, noe som kan medføre varmetap og risiko for kondens, spesielt ved bruksendring av boligen.

Konsekvens/tiltak: 'Mangelfull ventilering kan medføre kondens og fuktskader, særlig ved endret bruk av boligen.

Gavlvegger er ikke vindtettet. I kombinasjon med skadet kledning kan dette føre til inndrev av regn og fukt. Det er ikke registrert fukt ved stikkprøvekontroll på befaringsdagen.

Forholdene kan medføre redusert konstruktiv stivhet, økt risiko for kondens, fukt- og følgeskader samt varmetap over tid.

Det anbefales å utbedre festing av sutak, sikre tilstrekkelig lufting og ventilasjon, vindtette gavlvegger samt isolere og tette loftsluke. Forholdene bør følges opp, særlig ved eventuell bruksendring.

Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist andre avvik: Noe slitte overflater er registrert, og det er påregnelig med overflatebehandling på enkelte utsatte dører. Ytterdør i entré slutter ikke til karm tilstrekkelig, og det er registrert luftlekkasje. Forholdet kan føre til kondensering.

Konsekvens/tiltak: Luftlekkasje kan føre til varmetap, trekk og kondensering, samt økt slitasje på overflater over tid.

Justering eller utbedring av ytterdør for bedre tetting anbefales. Overflatebehandling av slitte dører bør utføres ved behov.

Skorstein over tak

Det er påvist andre avvik.: Registrert korrosjon i pipebeslag over tak, dette kan over tid medføre redusert bestandighet og økt risiko for lekkasjer. Det er per i dag ikke registrert fukt eller utettheter i tilstøtende konstruksjoner. Pipe på loft er ikke kontrollert grunnet begrenset tilkomst, og tilstanden her er derfor ukjent. Konsekvens/tiltak: Pipebeslag og berørte takflater bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved videre korrosjon eller tegn til lekkasje anbefales utbedring eller utskifting av beslag. Pipe på loft bør kontrolleres når tilkomst muliggjøres.

Overflater

Det er påvist andre avvik.: Normal brukslitasje i overflater, stedvis noe vannmerker/svellinger i parkett, ingen registrert fukt. Generelt noe spenninger og knirk i toppdekket, stedvis og riss/sprekker i vegg overflater, dette kan tilbakeføres til sig, nærmere kommenter under etasjeskillet.

Det registreres generelt noe sig i boligen. Forholdet vurderes å være relatert til grunnforhold og naturlige setninger over tid.

Konsekvens/tiltak: Forholdene kan medføre videre utvikling av riss, sprekker og knirk, samt behov for vedlikehold og innvendige overflate reparasjoner over tid. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt svikt.

Bør følges opp med normal bruk og jevnlig visuell kontroll. Eventuelle overflaterreparasjoner kan gjennomføres ved behov.

Videre undersøkelser av konstruksjon og grunnforhold vurderes kun aktuelt dersom utviklingen forsterkes.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist andre avvik.: Sokkel til dusjnisen er høyere en dørterskler, lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

Lokalt fall er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Lekkasjevann kan renne ut av dusjsjonen og gjennom døråpning, med risiko for fukt- og vannskader.

Endring av sokkel-/terskelløsning slik at vann ledes til sluk bør vurderes.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran er ikke synlig klemt i sluk, og utførelsen kan ikke verifiseres uten inngrep. Våtrommet er opprinnelig fra ca. 1975 og senere oppgradert.

Det er også registrert mangelfull tetting rundt rørføringer i vegg ved servant. Manglende synlig klemming av membran i sluk gir usikkerhet rundt tettheten i et fuktutsatt område. Utførelsen rundt rørgjennomføringer tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsninger og medfører økt risiko for fuktinntrenging. Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Manglende synlig klemming av membran i sluk og utilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner og påfølgende fuktskader over tid. Nærmere kontroll av slukløsning anbefales. Lokal utbedring av tetting rundt rørgjennomføringer, eksempelvis med korrekt silikonerings, bør vurderes. Tiltakene sees i sammenheng med fremtidig oppgradering av våtrommet.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist andre avvik: Mindre lekkasje i overgang slange/blandebatteri dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Slange/blandebatteri

Mindre lekkasje kan føre til fuktbelastning og økt slitasje i dusjsonen over tid.

Utskifting eller etterstramming av slange/tilkobling anbefales.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon, slik dette var vanlig og akseptert ved oppføringstidspunktet.

Etter dagens regelverk (TEK17) stilles det krav til mekanisk avtrekk i våtrom.

Naturlig ventilasjon anses ikke tilstrekkelig for å sikre nødvendig luftutskiftning, fjerning av fukt og redusert risiko for kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Forhøyet fukt kan over tid gi økt risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer.

Forholdet anbefales fulgt opp med videre observasjon og eventuelt supplerende fuktmålinger for å avklare utvikling og årsak.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Svelling er registrert i skjøt på benkeplate. Dør til underskap ved komfyr har gliper i sammenføyning.

Det er stedvis registrert noe bruksslitasje på kjøkkenfronter generelt.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Svelling i benkeplate kan gi redusert levetid og videre nedbrytning over tid. Øvrige forhold vurderes i hovedsak som normal bruksslitasje.

Utbedring eller utskifting av benkeplate bør vurderes. Justering av dør og generell overflateoppgradering kan utføres ved behov.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Vannrør er i hovedsak fra byggeåret (1976). Det er registrert stedvis irr på kobberrør og koblinger, hovedsakelig på vaskerom i kjeller. Det er ikke registrert lekkasjer ved befaring. Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre rørinstallasjoner og irr på koblinger gir økt risiko for lekkasjer over tid. Stoppekran som ikke stenger tilfredsstillende kan gi økt skadeomfang ved lekkasje.

Utskifting av defekt stoppekran anbefales. Tilstanden på røranlegget bør overvåkes, og utskifting vurderes ved fremtidig oppgradering.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist andre avvik. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til kondensering, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Etablering av tilluftspalter i dører og forbedring av ventilasjonsløsningen anbefales.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er påvist andre avvik. Det er registrert ulyd fra utvendig aggregat til varmepumpe, trolig relatert til drift ved lave temperaturer (ca. -7 °C). Forholdet vurderes ikke å ha umiddelbar konsekvens. Det anbefales å observere om lyden vedvarer ved mildere vær, og ved behov la fagperson kontrollere anlegget.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlig service og kontroll av drift for å sikre optimal funksjon og forebygge fremtidige

problemer.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist andre avvik:. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/ kjeller vil og være avgjørende. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist andre avvik:. Det registreres stedvis riss og avskalling i grunnmur. Det er observert synlig armering i mur mot vest. Forholdene vurderes å kunne tilbakeføres til setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Skadene kan medføre redusert bestandighet og økt risiko for videre nedbrytning av betong og korrosjon i armering over tid. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt svikt.

Forholdene bør følges opp med jevnlig visuell kontroll. Ved videre utvikling bør setningsforhold vurderes nærmere, og nødvendige utbedringstiltak gjennomføres.

TG3

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er

punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik:. Punktert glass i stuevindu i 1. etasje mot vest.

Kjellervindu fremstår som skiftet i ca. 2016. Montert beslag er silikonert mot mur.

Det er stedvis registrert nedbrytning og krakelering i utvendige overflater, samt råteskader i vindu på kjøkken.

Innvendig er det observert kondensering og stedvis avskalling i vinduskarmer.

Forholdene vurderes å kunne ha sammenheng med mangelfull luftutskiftning

innvendig. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut,

enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering

av rommet. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Punktert glass reduserer isolasjonsevnen, og slitte overflater øker risikoen for fuktinntrenging og videre nedbrytning.

Påregnelig med utskifting av punktert glass, utbedring av skader samt nødvendig overflatebehandling anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Balkong/Terrasse, varierende alder. Registrert tørkesprekker, nedbrytning og råte i deler av terrassebord og rekkverk. Bord er stedvis montert tett, dette øker fuktbelastninger.

Generelt større retningsavvik på terrasse og balkong, dette kan trolig tilbakeføres til setninger i terrenget, dårlig grunn. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik:. Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det ca 70 mm avvik i total planhet i stue 1. etasje. Registrert avvik kan tilbakeføres til grunnforhold og sig i konstruksjonen. Generelt noe spenninger og knirk i toppdekket.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Registrert avvik i planhet, spenninger og knirk indikerer setninger i konstruksjonen. Det er per i dag ikke registrert forhold som indikerer akutt konstruktiv svikt.

Det anbefales nærmere kontroll av grunn- og konstruksjonsforhold for å avklare om det foreligger behov for stabiliserende tiltak.

Eventuelle tiltak kan medføre behov for innvendige reparasjoner, som må påregnes.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det ble ved hulltaking i påforet yttervegg i kjeller registrert forhøyet fuktinnhold i treverk. Det er også registrert fukt ved overflatemåling av plate.

Det registreres stedvis motfall i terreng mot grunnmur samt skadet/utett taknedløp i området for utført hulltaking.

Videre registreres stedvis riss og saltutslag i synlig grunnmur og betongplate.

Forholdene vurderes å kunne tilbakeføres til fuktsig fra grunnen og/eller mangelfull ventilering.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Påvist fukt kan medføre økt risiko for fuktskader, mikrobiell vekst og redusert levetid på berørte bygningsdeler. Videre fuktpåvirkning kan gi forverring av skadene dersom forholdene ikke utbedres.

Årsaksforhold må utbedres. Det anbefales å korrigere terrengfall, reparere skadet/utett taknedløp og sikre tilfredsstillende ventilasjon i kjeller. Forholdene bør følges opp snarlig.

Kjeller - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Iht. alder må det påregnes oppgradering våtrom på kortere sikt. Sluket er plassert under dusjkabinett og er ikke besiktet. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Kjeller - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, påregnelig med oppgradering på sikt.

Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er påvist andre avvik. Det er registrert stedvis sig, riss og sprekker i mur- og forstøtningsmurer på eiendommen.

Konsekvens/tiltak: Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges. Forholdene vurderes å kunne tilbakeføres til setninger i grunnen. Konsekvensen anses per i dag som begrenset, og det er ikke vurdert å foreligge et umiddelbart behov for tiltak.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrengen omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

TGIU

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktelse av tilgjengelige veggflater.

Helse, miljø og sikkerhet

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Innhold

Kjeller: Entré, gang, stue/oppholdsrom (ikke godkjent), kontor, bad, bod, vaskerom og hobbyrom.

1. etasje: Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Dobbel garasje.

Innbo og løsøre

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

Eiendommen overleveres slik den fremstår på visning. Det blir ikke ytterligere utvask av boligen.

Hvitevarer

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

Parkering

God parkering på engen tomt, samt i dobbel garasje.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

-Varmepumpe i stue.

-Ildsted/vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming. Er det rom uten fastmonterte varmekilder medfølger det heller ikke.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger

eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

122 640 (Omkostninger totalt)

139 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 972 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 989 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 992 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 498 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er fordelt på to terminer. Det er montert vannmåler og vil derfor variere etter bruk. Kommunale avgifter blir avregnet mellom selger og kjøper på overtakelse.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 097 417 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 389 667 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 919 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/919:

24.12.1975 - Dokumentnr: 9716 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

28.01.2026 - Dokumentnr: 100635 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

29.10.1975 - Dokumentnr: 7911 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:1 Bnr:44

12.07.1983 - Dokumentnr: 990090 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 13.05.1976. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Kjeller: Puss på golv, delevegger og dører. Håndlist i trapp.

utvendig: Kjellertrapp med rekkverk. Rekkverk på hovedtrapp. takvannsledning må tilkobles takvannsledning. Oppføring av terrasse. Planering.

Det foreligger godkjente tegninger på garasje datert 11.01.1983.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjelleretasjen er innredet annerledes enn i godkjente tegninger registrert hos kommunen. Rommet som er brukt til kjellerstue og soverom i kjeller er på godkjente tegninger beskrevet som hobby og badet er beskrevet som matbod på byggetegningene, og 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 også noen endringer i planløsning i hovedetasje. Det ene soverommet er tatt inn i gang, og endringer på plasseringer på noen innvendige dører.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.05.1976.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsplan: Kleppe nord-øst, formål: boliger, vedtaksdato: 29.04.1996.

Kommuneplan: Klepp, formål: boliger, periode: 2022-2033.

Ifølge kommuneplankartet ligger eiendommen i en faresone for flomfare.

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.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring (selger har ikke bebodd eiendommen, selges for dødsbo) som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 28 900 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørsvederlag
- 1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 115 930

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

Ansvarlig megler

Steinar Stokka
Partner / Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler bistås av

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

05.02.2026

Velkommen til Torvvegen 5!

Trivelig enebolig med romslig tomt i meget barnevennlig område.

Foto: Fotograf Sven Robin Alexander Malm



Eiendommen ligger fint til nær barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, idrettshall, svømmehall og barnehage.



Flott solrikt uteområde med plen, beplantning og terrassesoner

Romslig gårdsrom
Dobbel garasje. Garasjen har el-bil lader.







Stue med skyvedør ut til terrasse og uteområde.



Lyst og trivelig med plass til flere sittergrupper.
Som oppvarming er det ildsted/vedovn og varmepumpe.









Stue/spisestue



Kjøkken med plass til kjøkkenbord - skyvedør ut til stue.







Gang



Denne delen av gangen var tidligere soverom, se vedlagte tegninger i salgsoppgave.



Gang



Hovedsoverom - God plass til stor seng.



God oppbevaringsplass til klær i stedbygd garderobeskap.



Utgang til luftebalkong.



Soverom



Entré



Soverom

Bad med fliser på gulv og vegg.
Varmekabler i gulv.
Badet inneholder dusj, vegghengt toalett og
baderomsinnredning med speil og
oppbevaring.



Torvvegen 5

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.

Kjeller:
Entré, gang, stue/oppholdsrom (ikke
godkjent), kontor, bad, bod, vaskerom og
hobbyrom.





Hobbyrom (brukt som soverom, ikke godkjent)



Hobbyrom (brukt som soverom, ikke godkjent)



Bad



Gang/hobbyrom.



Gang/hobbyrom.



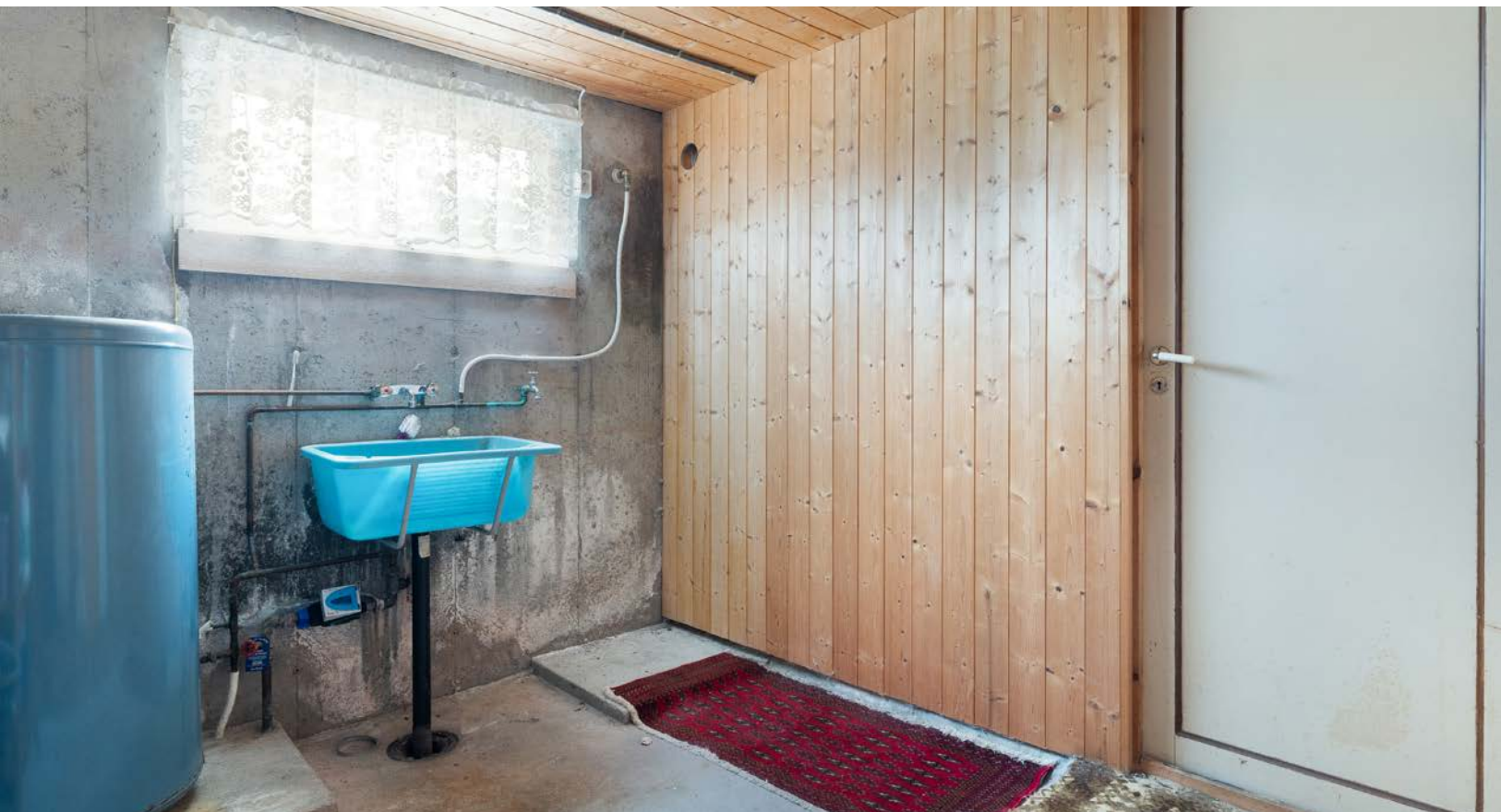
Hobbyrom (brukt til kjellerstue, ikke godkjent)



Hobbyrom (brukt til kjellerstue, ikke godkjent)



Verksted/bod.



Vaskerom/bod.

Torvvegen 5

U. Etg.

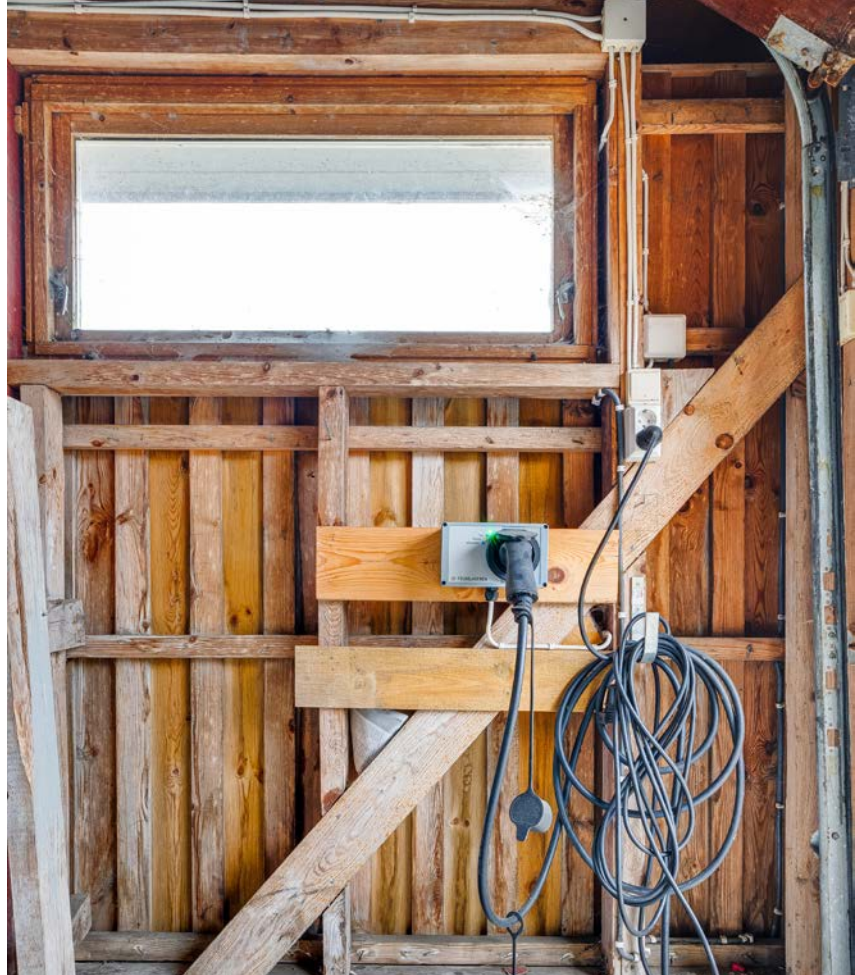


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Garasje.











Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anett Knutson

Boligen

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Torvvegen 5

4350 Kleppe

1120-1/919/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Jeg kjenner ikke til negative forhold ved eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Enebolig



Torvvegen 5 , 4350 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 1, bnr. 919

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1163

Referansenummer: FX7232

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

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

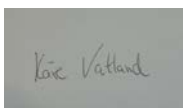
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

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.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1976.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte tilstand anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene, og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig som er oppført med grunnmur/plate i stødøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler

(Deler av kledning synes skiftet i senere tid.)

Etasje skillet i tre bjelkelag.

Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, 1987, og 2016.

Bygningen har teak hovedytterdør, balkongdør, med malt kjellerdør og skyvebalkongdør i tre.

Kjellerdør 2015, skyvedørsbalkongdør 1999.

Balkong og markterrasse i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og betong.

Veggene har tapet, trepanel og betong. I

innvendige tak har malte plater, panel og malt pappet tak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stedstøpt gulv mot grunn.

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 53.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vindu i våtsonen, funksjon ivaretatt med dusjvegg.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 56.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt i gang, og det er påvist unormale forhold.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 15 vekt%. Målingen er under vanlig grenseverdi for utvikling av råte og muggsopp, men indikerer forhøyet fuktinnhold.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktelse av tilgjengelige veggflater.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vindu i våtsonen, funksjon ivaretatt med dusjvegg.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 56.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt i gang, og det er påvist unormale forhold.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 15 vekt%. Målingen er under vanlig grenseverdi for utvikling av råte og muggsopp, men indikerer forhøyet fuktinnhold.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktelse av tilgjengelige veggflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenskiv bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av

Beskrivelse av eiendommen

varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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. 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1976.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmur er av naturstein og betong.

Terrang omliggende bolig bestående av terrasse, plen og belegningsstein.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskafe eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

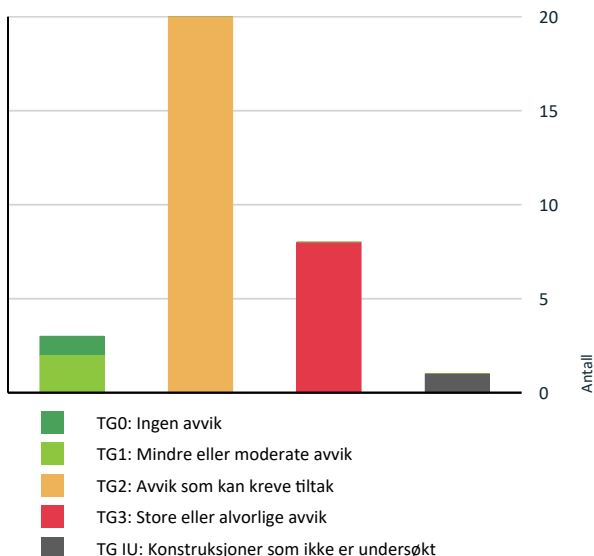
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt endringer i opprinnelig planløsning.

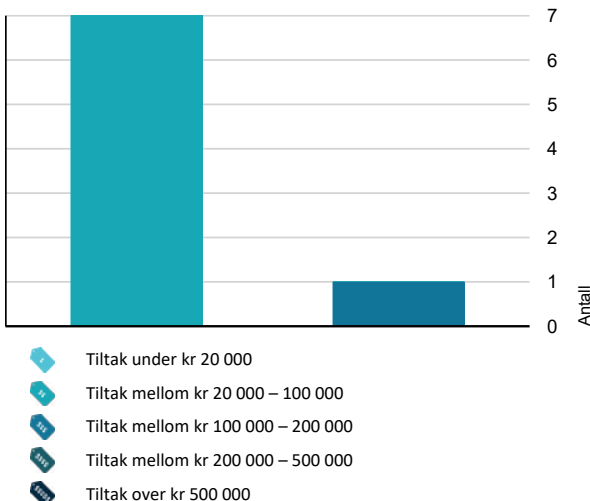
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller 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.

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. Interessent bør alltid konferere med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Punktert glass i stuevindu i 1. etasje mot vest.
Kjellervindu fremstår som skiftet i ca. 2016. Montert beslag er silikonert mot mur.

Det er stedvis registrert nedbrytning og krakelering i utvendige overflater, samt råteskader i vindu på kjøkken.
Innvendig er det observert kondensering og stedvis avskalling i vinduskarmen. Forholdene vurderes å kunne ha sammenheng med mangelfull luftutskiftning innvendig. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong/Terrasse, varierende alder. Registrert tørkesprekker, nedbrytning og råte i deler av terrassebord og rekkverk. Bord er stedvis montert tett, dette øker fuktbelastninger.

Generelt større retningsavvik på terrasse og balkong, dette kan trolig tilbakføres til setninger i terrenget, dårlig grunn. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terrenget, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik:

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det ca 70 mm avvik i total planhet i stue 1. etasje. Registrert avvik kan tilbakføres til grunnforhold og sig i konstruksjonen. Generelt noe spenninger og knirk i toppdekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fukt-skader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble ved hulltaking i påføret yttervegg i kjeller registrert forhøyet fuktinnhold i treverk. Det er også registrert fukt ved overflatemåling av plate. Det registreres stedvis motfall i terreng mot grunnmur samt skadet/utett taknedløp i området for utført hulltaking. Videre registreres stedvis riss og saltutslag i synlig grunnmur og betongplate. Forholdene vurderes å kunne tilbakføres til fuktsig fra grunnen og/eller mangelfull ventilering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis sig, riss og sprekker i mur- og forstøtningsmurer på eiendommen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengfall omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingsen faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Det er ikke montert fugleband. ved takfot.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert irr og korrosjon på takrenner og rennekroker. Nedre del av taknedløp mot sør/vest er skadet eller mangelfull, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur. Videre registreres korrosjon og avskalling i sløysrenner.

Det er ukjent om takvann er tilkoblet separat overvannssystem. Dersom takvann er tilkoblet drenering, kan dette medføre økt fuktbelastning på grunnmur og terreng

Registrert korrosjon i pipebeslag over tak, dette kan over tid medføre redusert bestandighet og økt risiko for lekkasjer.

Noe nedbøyning i yttertak vurderes som påregnelig for denne type takkonstruksjon. Mulig årsak kan også være setninger i konstruksjonen.

Sutak er enkelte steder ikke tilstrekkelig festet og har stedvis falt ned, noe som reduserer takkonstruksjonens stivhet og øker faren for utettheter.

Det registreres klemte lufteskuffer, manglende luftespalter i panelt undertak samt stedvis svertesopp. Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, noe som kan medføre varmetap og risiko for kondens, spesielt ved bruksendring av boligen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres spredte råteskader i kledningen.

Videre er det stedvis manglende musetetting samt korrosjon i synlig musetetting.

Det registreres også stedvis mangelfull eller begrenset lufting, hovedsakelig i overganger mellom stående og liggende kledning.

Det er observert stedvis svertesopp, og overflatene har behov for behandling.

Gavlvegger er ikke vindtettet, og det er stedvis registrert råteskader i kledning. Manglende vindtetting gir risiko for inndrev av regn og fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på soverom på befaringsdagen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist andre avvik:

Noe slitte overflater er registrert, og det er påregnelig med overflatebehandling på enkelte utsatte dører. Ytterdør i entré slutter ikke til karm tilstrekkelig, og det er registrert luftlekkasje. Forholdet kan føre til kondensering.



Utvendig > Skorstein over tak

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Registrert korrosjon i pipebeslag over tak, dette kan over tid medføre redusert bestandighet og økt risiko for lekkasjer. Det er per i dag ikke registrert fukt eller utettheter i tilstøtende konstruksjoner. Pipe på loft er ikke kontrollert grunnet begrenset tilkomst, og tilstanden her er derfor ukjent.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normal brukslitasje i overflater, stedvis noe vannmerker/svellinger i parkett, ingen registrert fukt. Generelt noe spenninger og knirk i toppdekket, stedvis og riss/sprekker i vegg overflater, dette kan tilbakeføres til sig, nærmere kommenter under etasjeskillet.

Det registreres generelt noe sig i boligen. Forholdet vurderes å være relatert til grunnforhold og naturlige setninger over tid.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er irr på rør.

Vannrør er i hovedsak fra byggeåret (1976). Det er registrert stedvis irr på kobberrør og koblinger, hovedsakelig på vaskerom i kjeller. Det er ikke registrert lekkasjer ved befaring. Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert lyd fra utvendig aggregat til varmepumpe, trolig relatert til drift ved lave temperaturer (ca. -7 °C). Forholdet vurderes ikke å ha umiddelbar konsekvens. Det anbefales å observere om lyden vedvarer ved mildere vær, og ved behov la fagperson kontrollere anlegget.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist andre avvik:

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

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

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

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

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



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis riss og avskalling i grunnmur.

Det er observert synlig armering i mur mot vest.

Forholdene vurderes å kunne tilbakeføres til setninger i grunnen.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Svelling er registrert i skjøt på benkeplate. Dør til underskap ved komfyr har gliper i sammenføyning.

Det er stedvis registrert noe bruksslitasje på kjøkkenfronter generelt.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist andre avvik:

Sokkel til dusjnisjen er høyere en dørterskler, lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Lokalt fall er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke synlig klemt i sluk, og utførelsen kan ikke verifiseres uten inngrep. Våtrommet er opprinnelig fra ca. 1975 og senere oppgradert. Det er også registrert mangelfull tetting rundt rørføringer i vegg ved servant.

Manglende synlig klemming av membran i sluk gir usikkerhet rundt tettheten i et fuktutsatt område. Utførelsen rundt rørgjennomføringer tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsninger og medfører økt risiko for fuktinntrenging.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist andre avvik:

Mindre lekkasje i overgang slange/blandebatteri dusjnisen



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon, slik dette var vanlig og akseptert ved oppføringstidspunktet.

Etter dagens regelverk (TEK17) stilles det krav til mekanisk avtrekk i våtrom.

Naturlig ventilasjon anses ikke tilstrekkelig for å sikre nødvendig luftutskiftning, fjerning av fukt og redusert risiko for kondens og fuktskader.



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Det er avvik i rømningsveier.



Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1976

Anvendelse

Helårsbolig

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Iht. brukstilltalelse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Det er ikke montert fugleband. ved takfot.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert irr og korrosjon på takrenner og rennekroker. Nedre del av taknedløp mot sør/vest er skadet eller mangelfull, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur. Videre registreres korrosjon og avskalling i sløysrenner.

Det er ukjent om takvann er tilkoblet separat overvannssystem. Dersom takvann er tilkoblet drenering, kan dette medføre økt fuktbelastning på grunnmur og terreng

Registrert korrosjon i pipebeslag over tak, dette kan over tid medføre redusert bestandighet og økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forholdene kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur og terreng samt redusert funksjon og levetid på takavvanningssystemet. Skadede og korroderte deler av takavvanningssystemet bør utbedres eller skiftes. Det anbefales å sikre korrekt bortledning av takvann og avklare tilkobling til overvannssystem.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Deler av kledning synes skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres spredte råteskader i kledningen. Videre er det stedvis manglende musetetting samt korrosjon i synlig musetetting.

Det registreres også stedvis mangelfull eller begrenset lufting, hovedsakelig i overganger mellom stående og liggende kledning.

Det er observert stedvis svertesopp, og overflatene har behov for behandling.

Gavlvegger er ikke vindtettet, og det er stedvis registrert råteskader i kledning. Manglende vindtetting gir risiko for inndrev av regn og fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på soverom på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Forholdene kan medføre økt risiko for videre råteutvikling, redusert levetid på kledningen og økt risiko for skadedyr.

Skadet kledning og mangelfull musetetting bør utbedres. Det anbefales å sikre tilfredsstillende lufting og gjennomføre nødvendig overflatebehandling.

Manglende vindtetting og råte i kledning gir risiko for fuktinntrenging og skader i underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Noe nedbøyning i yttertak vurderes som påregnelig for denne type takkonstruksjon. Mulig årsak kan også være setninger i konstruksjonen. Satak er enkelte steder ikke tilstrekkelig festet og har stedvis falt ned, noe som reduserer takkonstruksjonens stivhet og øker faren for utettheter. Det registreres klemte lufteskuffer, manglende luftespalter i panelt undertak samt stedvis svertesopp. Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, noe som kan medføre varmetap og risiko for kondens, spesielt ved bruksendring av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

'Mangelfull ventilering kan medføre kondens og fuktskader, særlig ved endret bruk av boligen.

Gavlvegger er ikke vindtettet. I kombinasjon med skadet kledning kan dette føre til inndrev av regn og fukt. Det er ikke registrert fukt ved stikkprøvekontroll på befaringsdagen.

Forholdene kan medføre redusert konstruktiv stivhet, økt risiko for kondens, fukt- og følgeskader samt varmetap over tid.

Det anbefales å utbedre festing av satak, sikre tilstrekkelig lufting og ventilasjon, vindtette gavlvegger samt isolere og tette loftsluke. Forholdene bør følges opp, særlig ved eventuell bruksendring

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, 1987, og 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Punktert glass i stuevindu i 1. etasje mot vest.
Kjellervindu fremstår som skiftet i ca. 2016. Montert beslag er silikonert mot mur.

Det er stedvis registrert nedbrytning og krakelering i utvendige overflater, samt råteskader i vindu på kjøkken. Innvendig er det observert kondensering og stedvis avskalling i vinduskarmen. Forholdene vurderes å kunne ha sammenheng med mangelfull luftutskiftning innvendig. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Punktert glass reduserer isolasjonsevnen, og slitte overflater øker risikoen for fuktinntrenging og videre nedbrytning. Påregnelig med utskifting av punktert glass, utbedring av skader samt nødvendig overflatebehandling anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, balkongdør, med malt kjellerdør og skyvebalkongdør i tre. Kjellerdør 2015, skyvedørsbalkongdør 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitte overflater er registrert, og det er påregnelig med overflatebehandling på enkelte utsatte dører. Ytterdør i entré slutter ikke til karm tilstrekkelig, og det er registrert luftlekkasje. Forholdet kan føre til kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftlekkasje kan føre til varmetap, trekk og kondensering, samt økt slitasje på overflater over tid. Justering eller utbedring av ytterdør for bedre tetting anbefales. Overflatebehandling av slitte dører bør utføres ved behov.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og markterrasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Balkong/Terrasse, varierende alder. Registrert tørkesprekker, nedbrytning og råte i deler av terrassebord og rekkverk. Bord er stedvis montert tett, dette øker fuktbelastninger.

Generelt større retningsavvik på terrasse og balkong, dette kan trolig tilbakeføres til setninger i terrenget, dårlig grunn. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Skorstein over tak

Elementpipe med ildsted i stue 1. etasje og oppholdsrom i kjeller.

Innvendig merknader:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert korrosjon i pipebeslag over tak, dette kan over tid medføre redusert bestandighet og økt risiko for lekkasjer. Det er per i dag ikke registrert fukt eller utettheter i tilstøtende konstruksjoner. Pipe på loft er ikke kontrollert grunnet begrenset tilkomst, og tilstanden her er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipebeslag og berørte takflater bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved videre korrosjon eller tegn til lekkasje anbefales utbedring eller utskifting av beslag. Pipe på loft bør kontrolleres når tilkomst muliggjøres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, teppe og betong.
Veggene har tapet, trepanel og betong. I
nnvendige tak har malte plater, panel og malt pappet tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normal brukslitasje i overflater, stedvis noe vannmerker/svellinger i parkett, ingen registrert fukt.
Generelt noe spenninger og knirk i toppdekket, stedvis og riss/sprekker i vegg overflater, dette kan tilbakeføres til sig, nærmere kommenter under etasjeskillet.

Det registreres generelt noe sig i boligen. Forholdet vurderes å være relatert til grunnforhold og naturlige setninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre videre utvikling av riss, sprekker og knirk, samt behov for vedlikehold og innvendige overflate reparasjoner over tid. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt svikt.
Bør følges opp med normal bruk og jevnlig visuell kontroll. Eventuelle overflaterreparasjoner kan gjennomføres ved behov.
Videre undersøkelser av konstruksjon og grunnforhold vurderes kun aktuelt dersom utviklingen forsterkes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stedstøpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det ca 70 mm avvik i total planhet i stue 1. etasje. Registrert avvik kan tilbakeføres til grunnforhold og sig i konstruksjonen. Generelt noe spenninger og knirk i toppdekket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Registrert avvik i planhet, spenninger og knirk indikerer setninger i konstruksjonen. Det er per i dag ikke registrert forhold som indikerer akutt konstruktiv svikt.

Det anbefales nærmere kontroll av grunn- og konstruksjonsforhold for å avklare om det foreligger behov for stabiliserende tiltak. Eventuelle tiltak kan medføre behov for innvendige reparasjoner, som må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 53.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble ved hulltaking i påforet yttervegg i kjeller registrert forhøyet fuktinnhold i treverk. Det er også registrert fukt ved overflatemåling av plate.

Det registreres stedvis motfall i terreng mot grunnmur samt skadet/uttett taknedløp i området for utført hulltaking.

Videre registreres stedvis riss og saltutslag i synlig grunnmur og betongplate. Forholdene vurderes å kunne tilbakeføres til fuktsig fra grunnen og/eller mangelfull ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Påvist fukt kan medføre økt risiko for fuktskader, mikrobiell vekst og redusert levetid på berørte bygningsdeler. Videre fuktpåvirkning kan gi forverring av skadene dersom forholdene ikke utbedres.

Årsaksforhold må utbedres. Det anbefales å korrigere terrengfall, reparere skadet/uttett taknedløp og sikre tilfredsstillende ventilasjon i kjeller. Forholdene bør følges opp snarlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Vindu i våtsonen, funksjon ivaretatt med dusjvegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 56.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Sokkel til dusjnisen er høyere en dørterskler, lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Lokalt fall er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Lekkasjevann kan renne ut av dusjsonen og gjennom døråpning, med risiko for fukt- og vannskader.
Endring av sokkel-/terskelløsning slik at vann ledes til sluk bør vurderes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke synlig klemt i sluk, og utførelsen kan ikke verifiseres uten inngrep. Våtrommet er opprinnelig fra ca. 1975 og senere oppgradert. Det er også registrert mangelfull tetting rundt rørføringer i vegg ved servant. Manglende synlig klemming av membran i sluk gir usikkerhet rundt tettheten i et fuktutsatt område. Utførelsen rundt rørgjennomføringer tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsninger og medfører økt risiko for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

Manglende synlig klemming av membran i sluk og utilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner og påfølgende fuktskader over tid.
Nærmere kontroll av slukløsning anbefales. Lokal utbedring av tetting rundt rørgjennomføringer, eksempelvis med korrekt silikonerer, bør vurderes.
Tiltakene sees i sammenheng med fremtidig oppgradering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre lekkasje i overgang slange/blandebatteri dusjnisen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Slange/blandebatteri

Mindre lekkasje kan føre til fuktbelastning og økt slitasje i dusjsone over tid.

Utskifting eller etterstramming av slange/tilkobling anbefales.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon, slik dette var vanlig og akseptert ved oppføringstidspunktet.

Etter dagens regelverk (TEK17) stilles det krav til mekanisk avtrekk i våtrom.

Naturlig ventilasjon anses ikke tilstrekkelig for å sikre nødvendig luftutskiftning, fjerning av fukt og redusert risiko for kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Iht. alder må det påregnes oppgradering våtrom på kortere sikt.

Sluket er plassert under dusjkabinett og er ikke besiktet. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang, og det er påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 15 vekt%. Målingen er under vanlig grenseverdi for utvikling av råte og muggsopp, men indikerer forhøyet fuktinnhold.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Forhøyet fukt kan over tid gi økt risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer.

Forholdet anbefales fulgt opp med videre observasjon og eventuelt supplerende fuktmålinger for å avklare utvikling og årsak.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, påregnelig med oppgradering på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktelse av tilgjengelige veggflater.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Swelling er registrert i skjøt på benkeplate. Dør til underskap ved komfyr har gliper i sammenføyning.

Det er stedvis registrert noe bruksslitasje på kjøkkenfronter generelt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Swelling i benkeplate kan gi redusert levetid og videre nedbrytning over tid. Øvrige forhold vurderes i hovedsak som normal bruksslitasje.

Utbedring eller utskifting av benkeplate bør vurderes. Justering av dør og generell overflateoppgradering kan utføres ved behov.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Vannrør er i hovedsak fra byggeåret (1976). Det er registrert stedvis irr på kobberrør og koblinger, hovedsakelig på vaskerom i kjeller. Det er ikke registrert lekkasjer ved befaring. Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Eldre rørinstallasjoner og irr på koblinger gir økt risiko for lekkasjer over tid. Stoppekran som ikke stenger tilfredsstillende kan gi økt skadeomfang ved lekkasje.

Utskifting av defekt stoppekran anbefales. Tilstanden på røranlegget bør overvåkes, og utskifting vurderes ved fremtidig oppgradering.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan føre til kondensering, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Etablering av tilluftspalter i dører og forbedring av ventilasjonsløsningen anbefales.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ulyd fra utvendig aggregat til varmepumpe, trolig relatert til drift ved lave temperaturer (ca. -7 °C). Forholdet vurderes ikke å ha umiddelbar konsekvens. Det anbefales å observere om lyden vedvarer ved mildere vær, og ved behov la fagperson kontrollere anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Jevnlig service og kontroll av drift for å sikre optimal funksjon og forebygge fremtidige problemer.



Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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



Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

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. 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1976

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunn av anleggets alder og noen avvik anbefales det at en fagperson kontrollerer det elektriske anlegget.

Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Det anbefales derfor en eltakst utført av fagperson.

Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis riss og avskalling i grunnmur. Det er observert synlig armering i mur mot vest. Forholdene vurderes å kunne tilbakeføres til setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Skadene kan medføre redusert bestandighet og økt risiko for videre nedbrytning av betong og korrosjon i armering over tid. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt svikt.

Forholdene bør følges opp med jevnlig visuell kontroll. Ved videre utvikling bør setningsforhold vurderes nærmere, og nødvendige utbedringstiltak gjennomføres



! TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert stedvis sig, riss og sprekker i mur- og forstøtningsmurer på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Forholdene vurderes å kunne tilbakeføres til setninger i grunnen. Konsekvensen anses per i dag som begrenset, og det er ikke vurdert å foreligge et umiddelbart behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Terrenghorhold

Terreng omliggende bolig bestående av terrasse, plen og belegningsstein.

Vurdering av avvik:

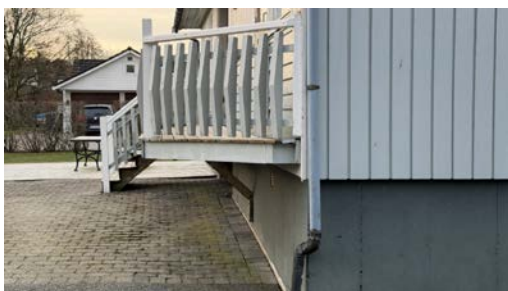
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskaade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

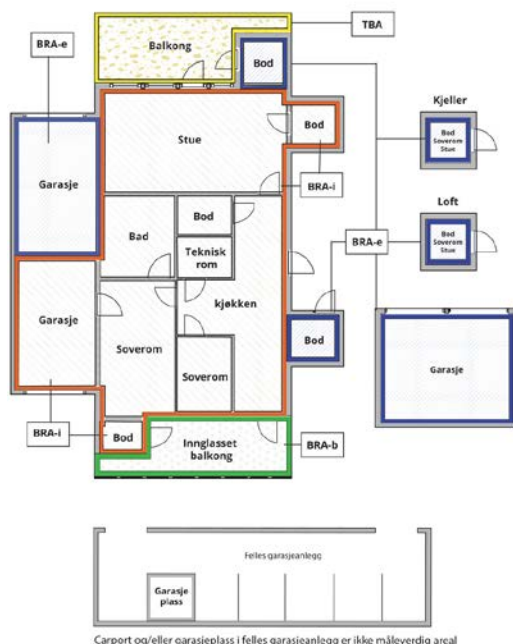
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	89
Kjeller	90			90	
Frittstående garasje		40		40	
SUM	187	40			89
SUM BRA	227				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang/stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad		
Kjeller	Entré, gang/stue/oppholdsrom, kontor, bad, bod, vaskerom, hobbyrom		
Frittstående garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt endringer i opprinnelig planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	919		0	968.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Torvvegen 5							
Hjemmelshaver Knutson Harald							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Torvvegen ved sentrum av Klepp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Beskrivelse

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur av betongstein og stedstøpt plate av betong
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler. (tilsynelatende nyere kledning mot øst)
Saltakkonstruksjon av tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
2 stik treporter med en port åpner.

Merknader:

- Spredte råteskader, hovedsakelig sør/vest. Kledning og vinduer mot øst synes skiftet i senere tid
- Nedbrytning/råte i brysningspanel ytterdør.
- Riss/spekk i stedstøpt plate/plate foran port.
- Retningsavvik takkonstruksjon.
- Det er ikke synlig musetetting eller fugleband.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Oppmåling er utført omtrentlig.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	02.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

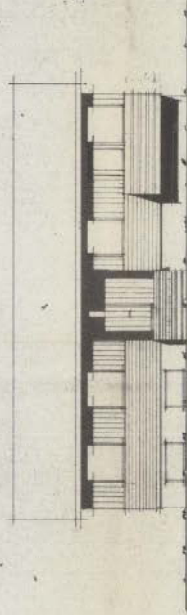
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

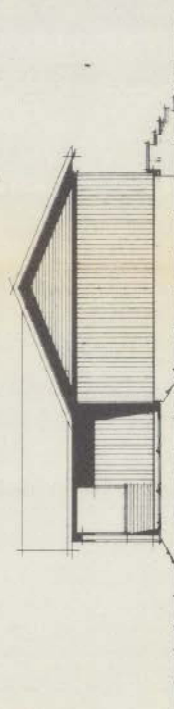
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



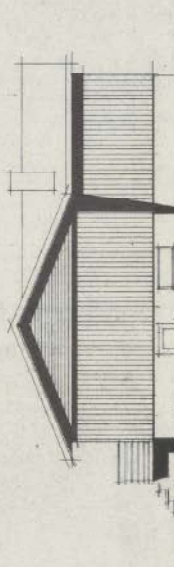
FASADE MOT VÄST



FASADE MOT ÖST



FASADE MOT SÖD



FASADE MOT NORD

Klipp typisgods
Göteborg
1 R SEP 1975
ARKIV:

Klipp typisgods
Göteborg
1 R SEP 1975
ARKIV:

ALSO SEE ME 025 78

BLOCK 11 +

REV	NO	REVISIONS	DATE	BY	CHK

STADEN	STADEN	STADEN	STADEN	STADEN	STADEN

TECH	TECH	TECH	TECH	TECH	TECH

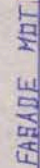
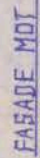
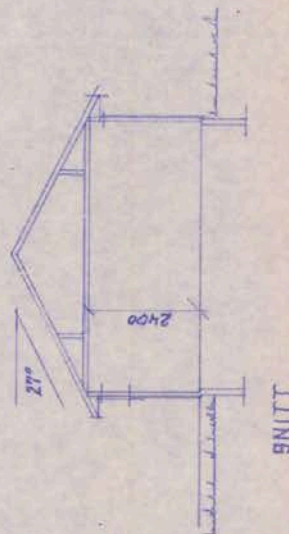
PLAN	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN

MAIL	MAIL	MAIL	MAIL	MAIL	MAIL

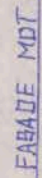
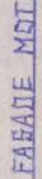
DATE	DATE	DATE	DATE	DATE	DATE

G Block Wane as
TELEFON 144330 KLEPP

Copyright and trademark are the property of G. Block Wane & Co. AB, Stockholm, Sweden.



11. 01. 83



GARAGE

DATE	22. 10. 82	NAME	KARALD HNUVTSEN KLEPP	TYPE	KNUTS	QTY.	1	UNIT	100	PRICE	1.50	TOTAL	150.00
DATE	22. 10. 82	NAME	KARALD HNUVTSEN KLEPP	TYPE	KNUTS	QTY.	1	UNIT	100	PRICE	1.50	TOTAL	150.00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
4060 KLEPPE					1 / 919
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	10/9.1975	dato 16/9.76	sak 445/75	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Harað Knutson		4060 KLEPPE			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Helge Rein Østbø		Erl.Skjalgsonsgt. 10, 4300 SANDNES		045-62075	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Øyfred Birkeland		"		"	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kjeller: Puss av golv. Delevegger og dører.
Håndlist i trapp.

Utv.: Kjellertrapp med rekkverk.
Rekkverk på hovedtrapp.
Takvannsledning må tilkoples takvannsledning.
Oppføring av terrasse.
Planering.

Dette arbeid må være fullført innen

Kleppe den 13. mai 1976

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeleiyemyndighet
☒ Sandnes Sparebank.
☐
☐

Martin Bø
 - bygn. kontr. -
 for bygningssjefen

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/919/0/0

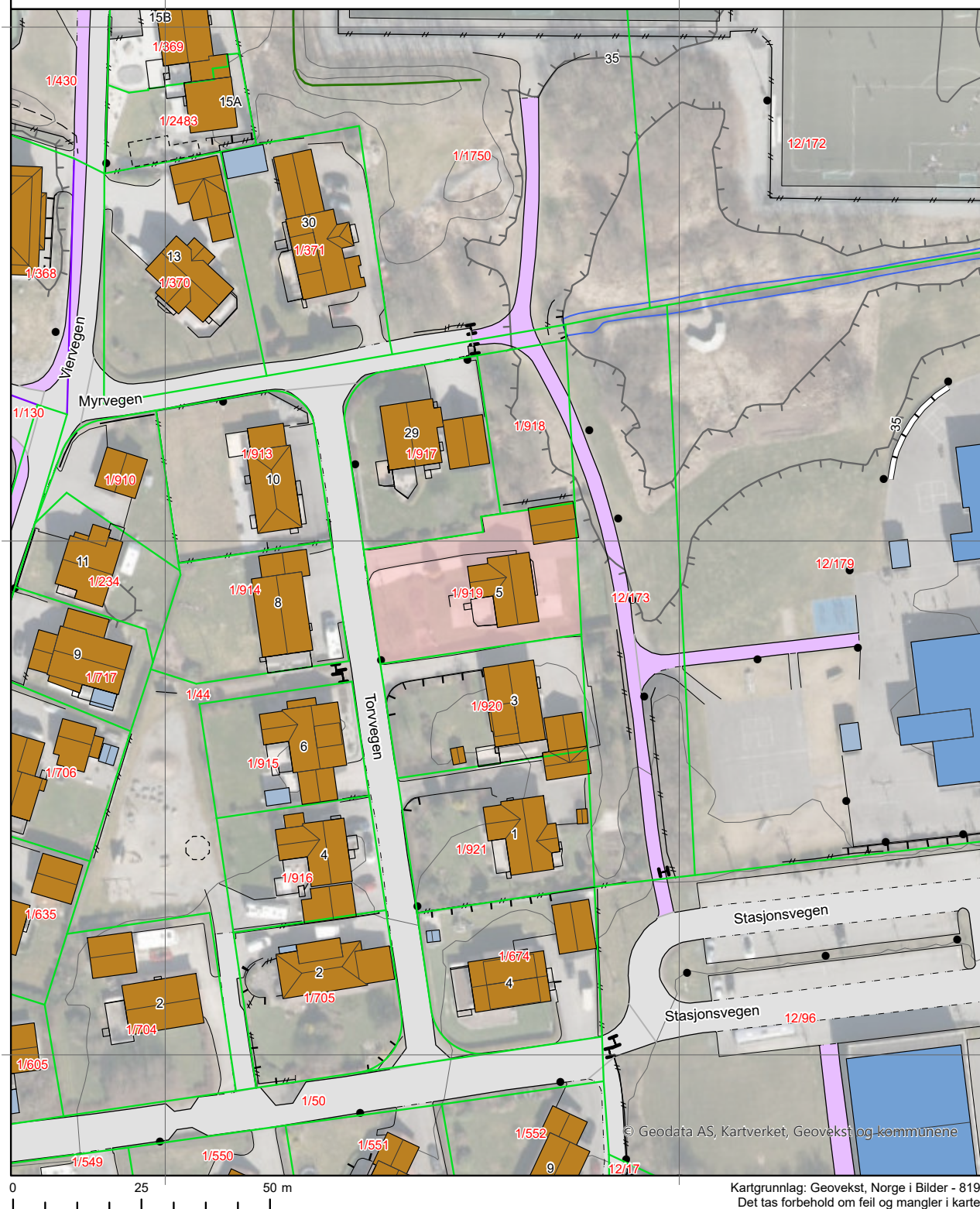
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 23.1.2026



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: 1120/1/919/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 23.1.2026



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

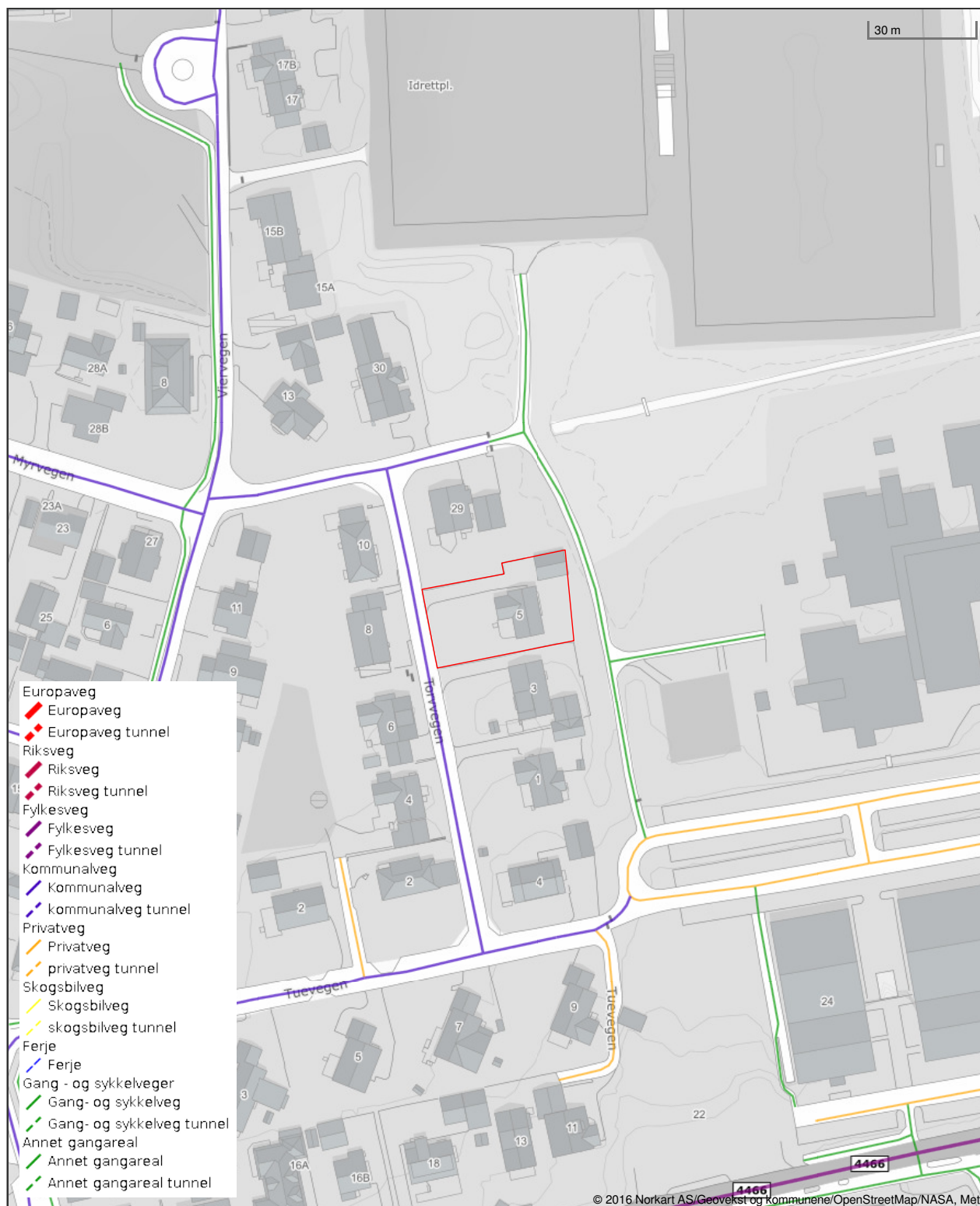
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	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



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/919//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



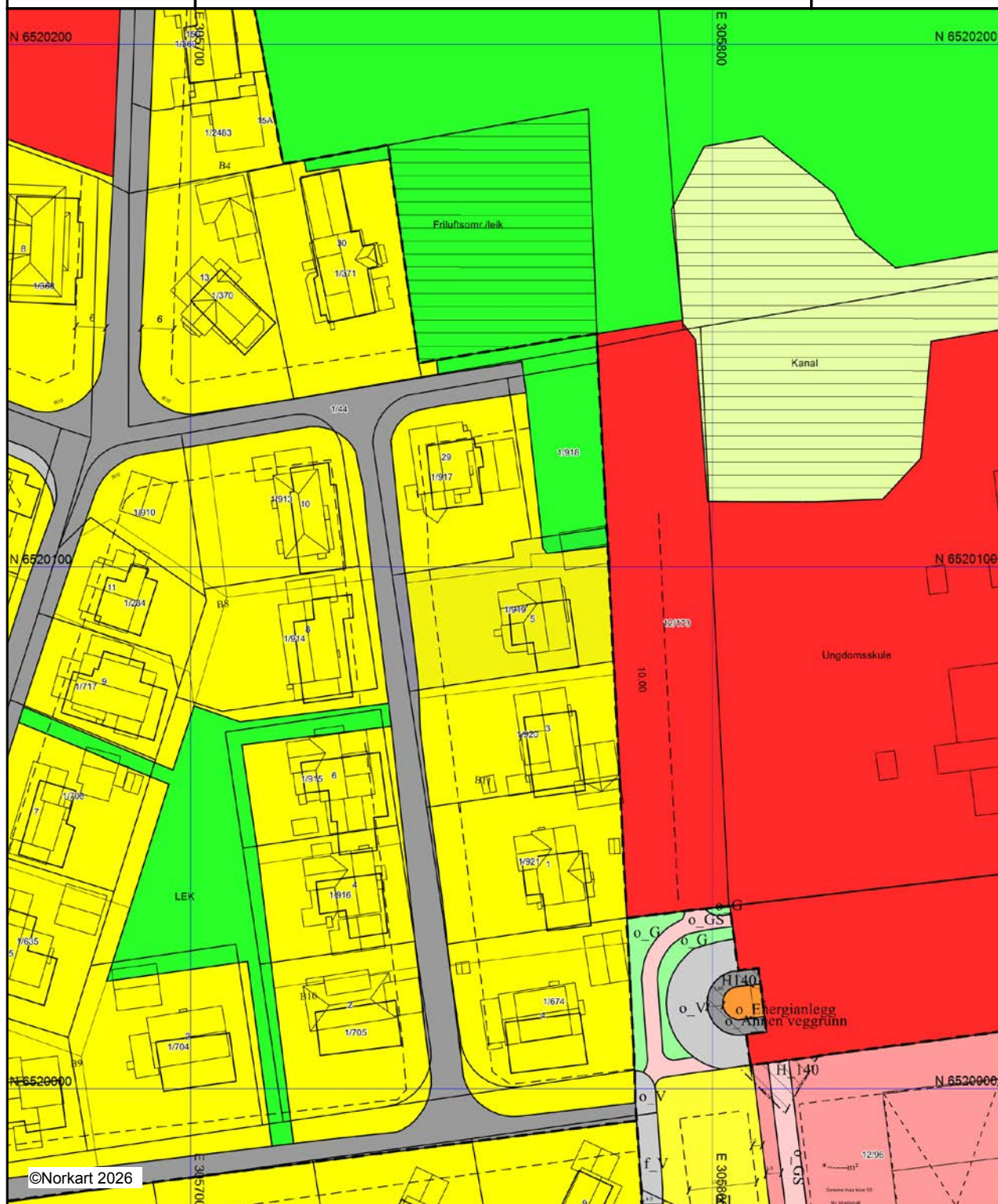
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/919
Adresse: Torvvegen 5
Dato: 23.01.2026
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
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

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

-  Friområde
-  Park
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Friluftsområde (på land)
-  Klimavernsone

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader
-  Anna tenesteyting
-  Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal

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

-  Grøntstruktur

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsгrense
-  Regulert tomteгrense
-  Byggегrense
-  Byggelinje
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøgde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



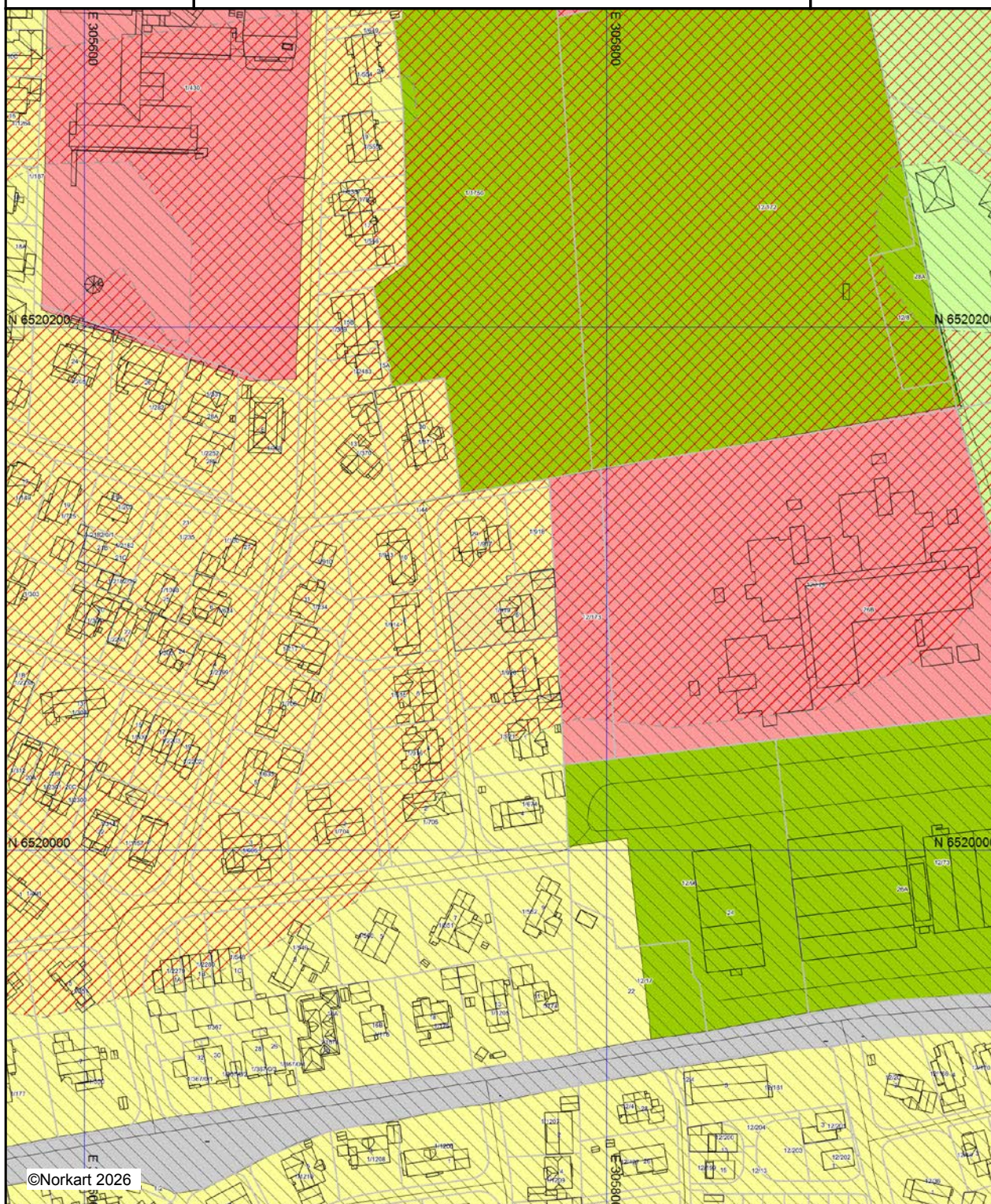
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/919
Adresse: Torvvegen 5
Dato: 23.01.2026
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
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Idrettsanlegg - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande

Nabolagsprofil

Torvvegen 5 - Nabolaget Kleppe nord/Sandholen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Klepp turnhall Linje 58, 59	4 min 0.3 km
Klepp stasjon Linje L5	6 min 3.8 km
Stavanger Sola	24 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 24.7 km

Skoler

Kleppe skule (1-7 kl.) 455 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	24 min 1.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	3 min 0.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min 6.5 km

Ladepunkt for el-bil

Klepp Energi Parkering	7 min
------------------------	-------

«Landlig, men sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

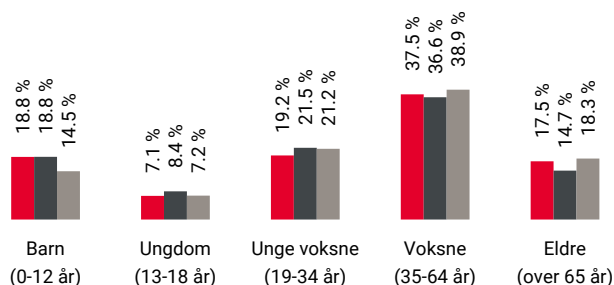
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppe nord/Sandholen	920	358
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	8 min 0.6 km
Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	14 min 1.2 km
Storhaug barnehage (1-5 år) 72 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Klepp PostNord	11 min 0.9 km
Rema 1000 Klepp	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Gateparkering

Lett 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Sentralidrettsanlegget	3 min
	Ballspill, fotball	0.2 km
	Klepshallen	3 min
	Aktivitetshall	0.3 km
	MOVA Klepp	14 min
	Jæren SportMed	11 min

Boligmasse



69% enebolig
5% rekkehus
9% blokk
17% annet

«En gate som er trygg, er en gate som er hyggelig og bo i»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Jærhagen

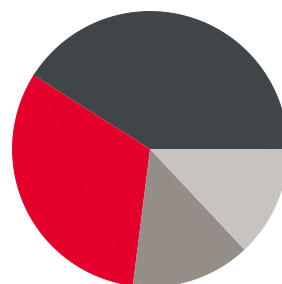
12 min



Klepp apotek

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



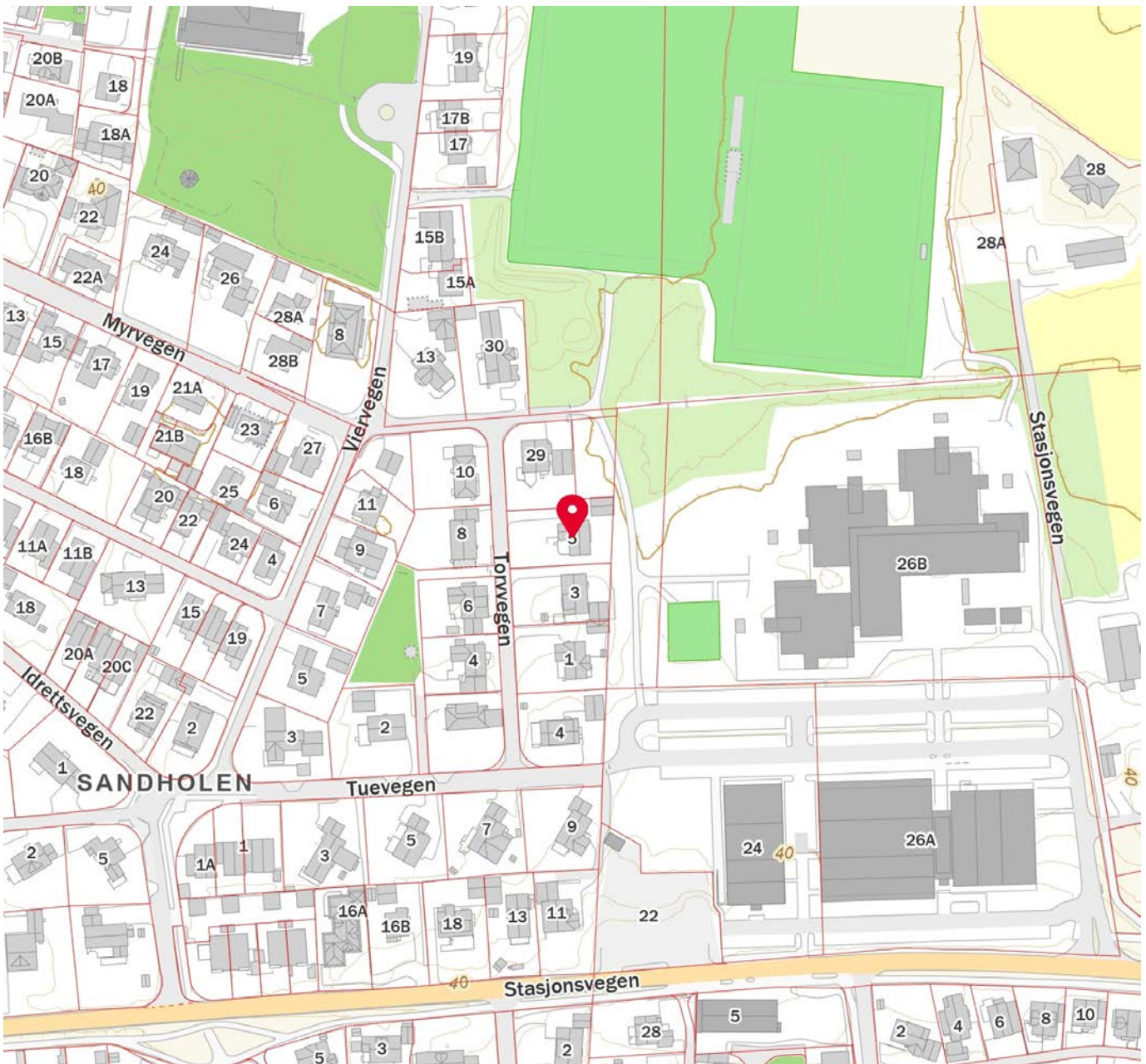
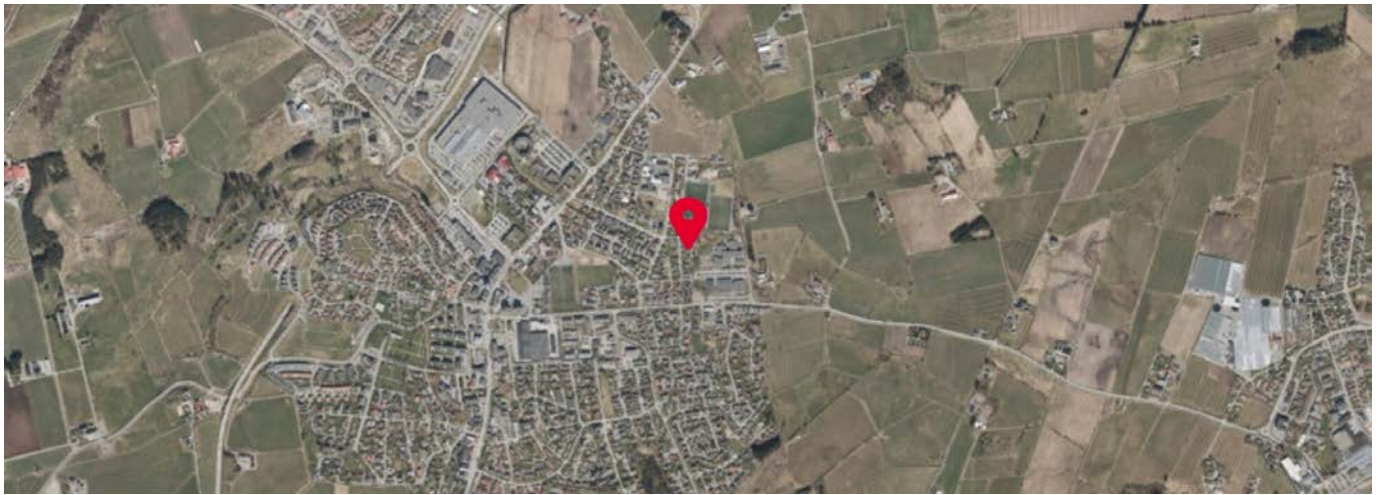
0%

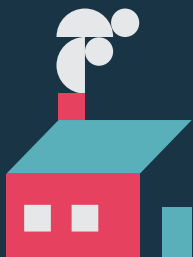
43%

Kleppe nord/Sandholen
 Kleppe/Verdalen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Torvvegen 5
4350 KLEPPE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka**Oppdragsnummer:****Telefon:** 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre