



aktiv.

Kvednadalen 42, 4353 KLEPP STASJON

**Innbydende rekkehus med 3
soverom. Parkering i carport.
Barnevennlig beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

Kjersti Birkeland

Mobil 977 75 784

E-post kjersti.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 490,-
Total ink omk.: Kr 3 783 490,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Eivind Soma
Lene Opstad Soma

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 107/109 kvm
Tomtstr.: 1082.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 424
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1403240353

Et flott sted å bo! Fantastiske turmuligheter i nærområdet!

Vi i Aktiv eiendomsmegling har fått gleden av å presentere Kvednadalen 42 for salg. Dette er et innholdsrikt rekkehus med mange gode kvaliteter:

- God planløsning og høy standard
- 3 soverom
- Både bad og gjestettoalett
- Parkering i carport med elbil-lader og tilhørende sportsbod
- Etablert og barnevennlig beliggenhet

Innhold:

Underetasje: Entre/gang, vaskerom/wc og to boder.

1. etasje: Stue/spisestue/kjøkken.

2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.

Velkommen til hyggelig visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	45
Nabolagsprofil	92
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 26 m² Entre/gang, vaskerom/wc og to boder.

BRA-e: 2 m² Sportsbod

1. etasje

BRA-i: 41 m² Stue/spisestue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m² Balkong (9kvm) og terrasse (29kvm)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1082.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet , kun få minutters gange til togstasjon.

Fantastiske turmuligheter i nærområdet. Frøylandsvatnet ligger like ved med spennende naturområde som skog, vann og opplyst tursti som innbyr til rekreasjon, lek og trening.

Kort avstand til skole, som for eksempel Engelsvoll skule og barnehage. Engelsvoll ballbinge er også i nærheten for de som ønsker å være aktive. Nærmeste butikk er Coop Extra Klepp St. som har post i butikk. Like ved stasjonen ligger også den populære restauranten Jøers' Kjøkken.

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

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.

Etasjeskillet i trebjelkelag/betongdekke.

Pulttak i antatt tre som er antatt teknet med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

Underetasje: Entre/gang, vaskerom/wc og to bodar.

1. etasje: Stue/spisestue/kjøkken.

2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Antall TG2: 14 stk.

Antall TG3: 0 stk.

Forhold som har fått TG2:

Drenering - Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

Merknader:

Terrenget ved terrasse/hage er flatt. Tg:2. Ingen registrert konsekvens.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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.

Støttemur - Oppsummering

Noe sig/retningsavvik i mur av kubbestein, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Balkong, terrasse, platting - Oppsummering

Terrasse

Stedvis noe tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt.

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

Terrasse gulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig

tilkomst for maling/ behandling.

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.

Balkong

-Målt fall på balkong, noe mindre enn anbefalt, ingen registrert konsekvens.

-Stedvis riss i plate, påregnelig normalt, oppstått ved oppføring.

-Korrodering i ender på rekkverk, anbefales behandlet.

Vinduer og dører - Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.

Stedvis noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Registrert svelling i brystning tilknyttet balkongdører.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

- Overflatebehandlinger må påregnes.
- Justeringer/smøring anbefales.
- Skifte balkong dører på kortere sikt.

Yttervegger - Oppsummering

- Utvendig kledning fra antatt byggeåret.
Det er stedvis noe tørkesprekker og nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
kledningen.
Det er ikke montert anbefalt drens/luftespalte overliggende vinduer/dører, dette øker fuktbelastningen på treverket og hindrer god utluftning bak kledningen.
Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak
Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.
Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert ved entre.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Justere/supplere museband.

Takkonstruksjon - Oppsummering

- Det ble ikke registrert luftespalter ved takfot, manglende lufting kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak

- Nærmere kontroll/utbedring av luftespalter i takutstikk.

Taktekking - Oppsummering

- Taket er tekket med papp fra antatt byggeåret, tekking er ikke kontrollert.

Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn - Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Toppdekker og overflater i bolig i normal god stand iht. alder.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknader:

-Noe mindre riss i overgang tak/vegg/innvendig hjørner i enkelte rom.

-Registrert "bom", mangelfull dekning/heft under en flis ved entre underetasje. Kan utbedres med bi-imp eller lignende.

-Vannmerker i enkelte skjøter, stedvis spenninger, og bruksmerker i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Anbefalte tiltak

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

Trapp- Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra antatt byggeåret.

Stedvis noe brukslitasje, og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder

Våtrom: 2. etasje - Bad - Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Stedvis riss/avskalling i flisfuger dusj, samt over dør, ingen registrert "bom"

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn minstekrav på 15 mm. Anbefaler å heve membran.

-Gulvet har fall til sluk i dusj, noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Ingen behov for

tiltak utover rengjøring av misfarging i fuger.

- "Bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under enkelte fliser på gulv.

- Synlige skruer i tak over dusjnisen, ingen utslag på fukt. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Heve dørterskel/oppbrett membran. Dette for å ivareta krav til høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran.

Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg/tettesjikt.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

-Manglende deksel ved strømtilførsel speil.

-Avskaling i hjørner på speil.

-Løs pakning på dusjdør.

-Begynnende svelling/avskalling i sideplate og fronter tilknyttet innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Våtrom: Underetasje - Vaskerom/wc

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon iavreant med oppbrett av

membran, samt montert waterguard. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke tilstrekkelig avsluttet omliggende avløpsrør under servant og utslagsvask, fuktskader kan oppstå ved evt. lekkasje/vannsløp.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Sprekk i deksel omliggende spyleknapp på toalett.

Stedvis noe brukslitasje i overflater, riss i sveiset skjøt.

Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv. Sillikonert, samt montert waterguard, funksjon ivaretatt.

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

lekkasjer.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg/tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende avløpsrør under servant og utslagsvask.

Sveise/fuge riss i sveis på gulv.

Nærmere kontroll av tilslutning belegg/klemring.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I carport

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP347904341

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Gasspeis i stue

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 6 637

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er fordelt på to terminer.

Formuesverdi primær

Kr 949 408

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 607 750

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

103/521

Felleskostnader inkluderer

Boligforsikring, avfall og fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kvednadalen 36-44

Organisasjonsnummer

996676757

Dyrehold

Tillatt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 424, seksjonsnummer 4 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:

1120/10/424/4:

13.11.2007 - Dokumentnr: 924415 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2007 - Dokumentnr: 924415 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Klepp Kommune

Org.nr: 864 969 682

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2007 - Dokumentnr: 924415 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Ke Nett AS
Org.nr: 977 285 712
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2007 - Dokumentnr: 924415 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jæren Kabelnett
Org.nr: 982 106 036
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2007 - Dokumentnr: 924415 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 103/521

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert .

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.03.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 2022001

Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delarealer
Delareal 1 082 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id: 4182
Navn Kvednadalen felt KS3
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 04.08.2004

Delarealer
Delareal 1 082 m
Formål Boliger

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

93 490 (Omkostninger totalt)

103 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 793 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 796 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke, oppgjørsvederlag og tilretteleggingsgebyr på totalt kr 38 700,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Oppdragsansvarlig

Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler MNEF
kjersti.birkeland@aktiv.no
Tlf: 977 75 784

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

Salgsoppgavedato

31.10.2024

Innholdsrikt rekkehus med mange gode kvaliteter

Innhold:

Underetasje: Entre/gang, vaskerom/wc og to boder.

1. etasje: Stue/spisestue/kjøkken.

2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.

Hovedetasjen består av stue/spisestue og kjøkken.

Utgang til sørvendt terrasse fra stuen

Entré/gang i underetasje med skyvedørgarderobe for diskret og plassbesparende oppbevaring av sko og yttertøy.







Hyggelig atmosfære!

Lyst og delikat!

God plass til spisebord i stuen.

Her har man mulighet for å dekke opp til langbord når anledningen byr seg.







Klassisk kjøkken

Hvite slette fronter kombinert med benkeplate i eikefarge.

Integrert komfyr og oppvaskemaskin.





God plass til spisebord på kjøkkenet.

Utgang til balkong fra kjøkkenet hvor man kan nyte både helgefrokost og morgenkaffe når været tillater det.

Det er installert varmepumpe på kjøkkenet.





Balkong mot nord fra kjøkkenet.



Bad i andre etasje



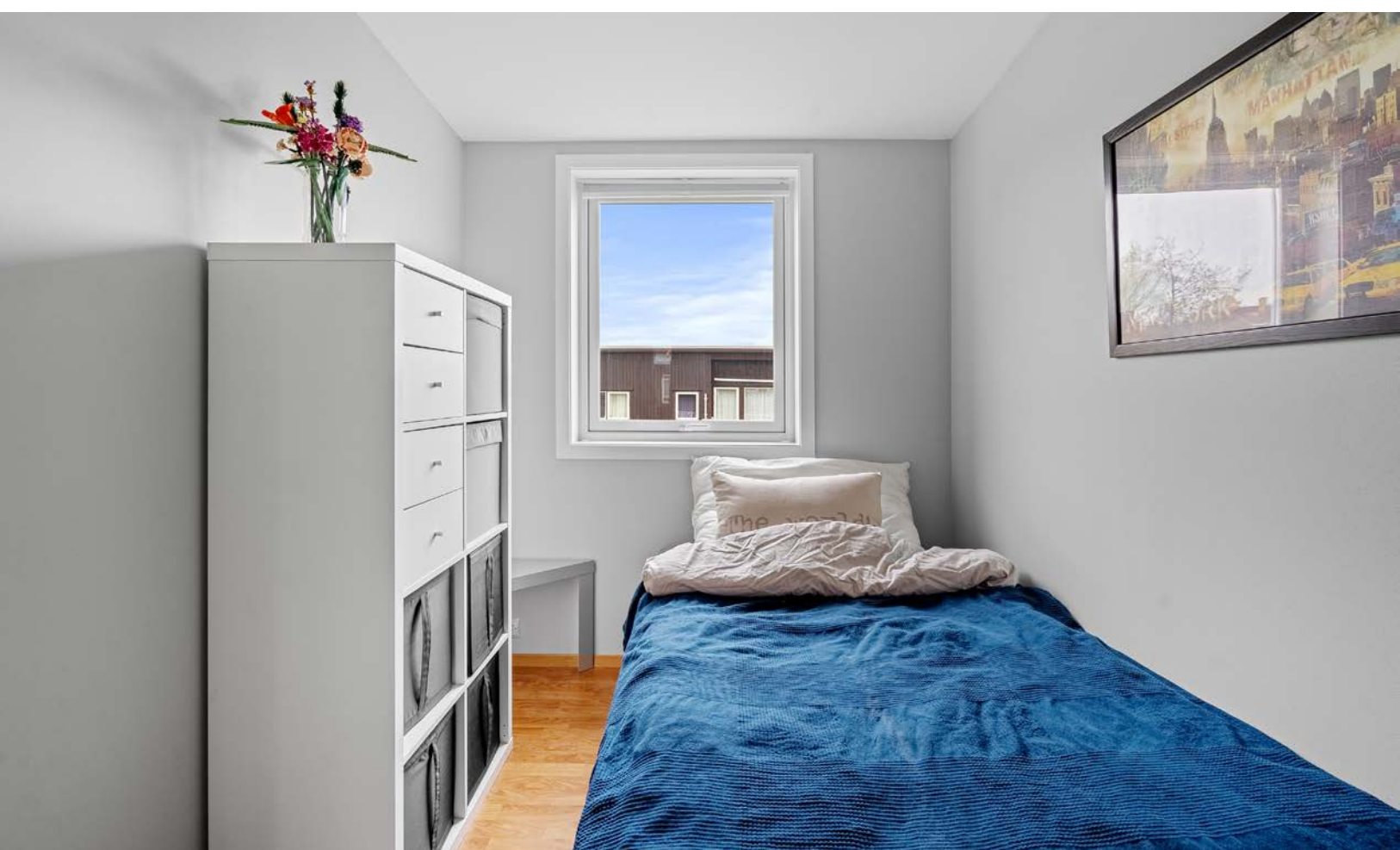
Badet i andre etasje har flis på både gulv og vegger, og varme i gulvet.
Ekstra takhøyde gir godt med romfølelse.



Hovedsoverom med ekstra takhøyde og stor skyvedørs-garderobe

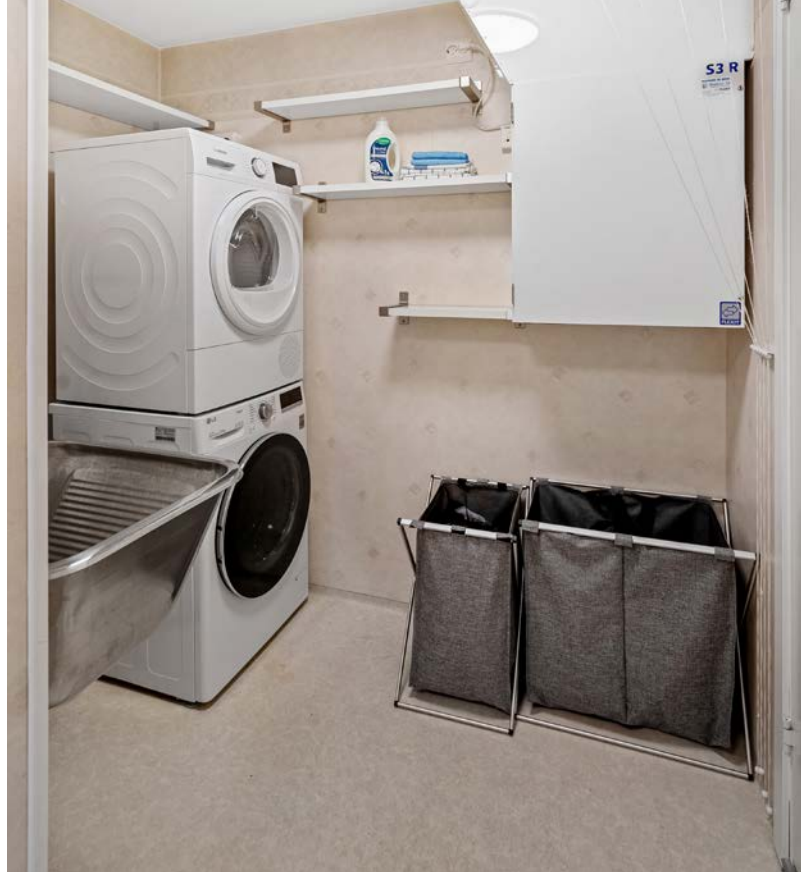


Det er totalt 3 soverom i boligen, alle i samme etasje.





Toalett i underetasjen med varme i gulvet.



Vaskerom



Tilkomst til bod fra vaskerommet.



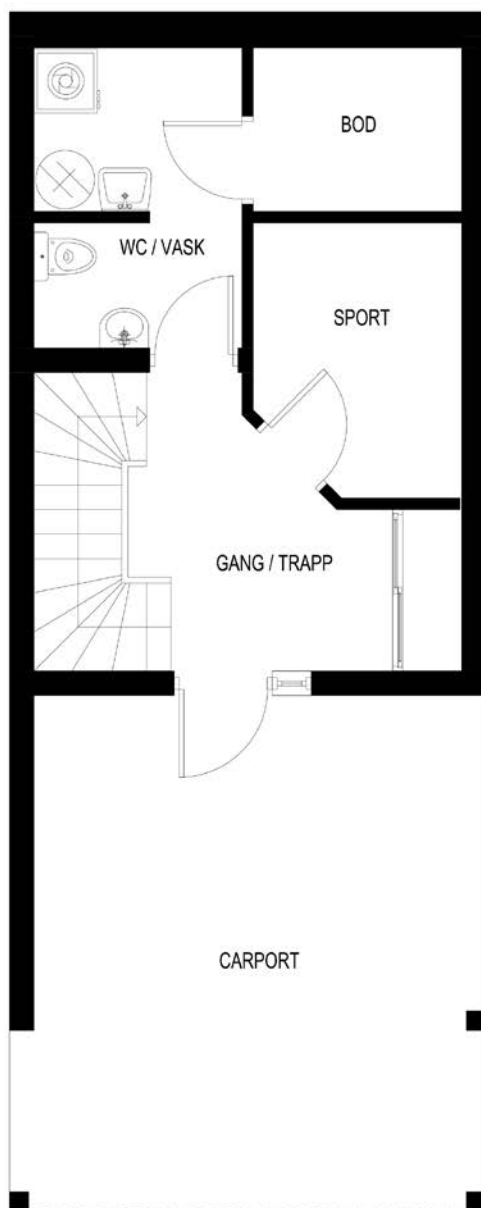




Parkering i carport med opplegg for elbil.



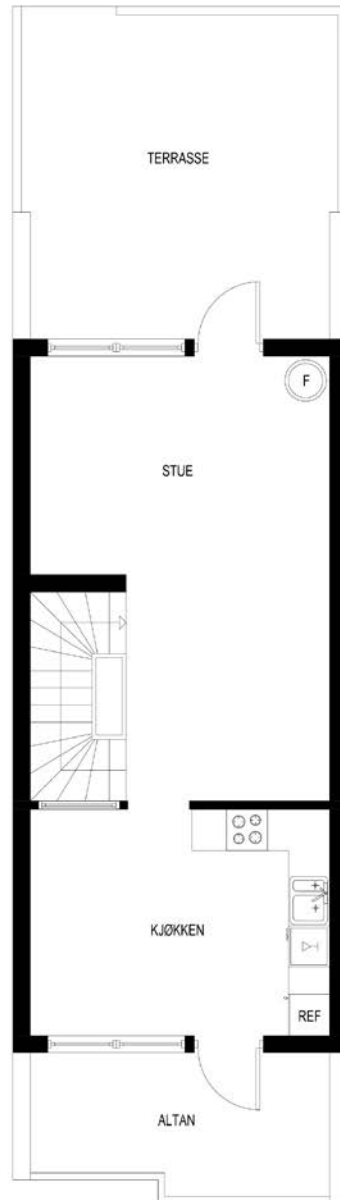
I tilknytning til gangen finnes en romslig bod som i dag brukt som kontor. Bodene er av god størrelse og kan brukes til lagringsplass til for eksempel vogn, evt til garderobesrom - alt etter behov.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

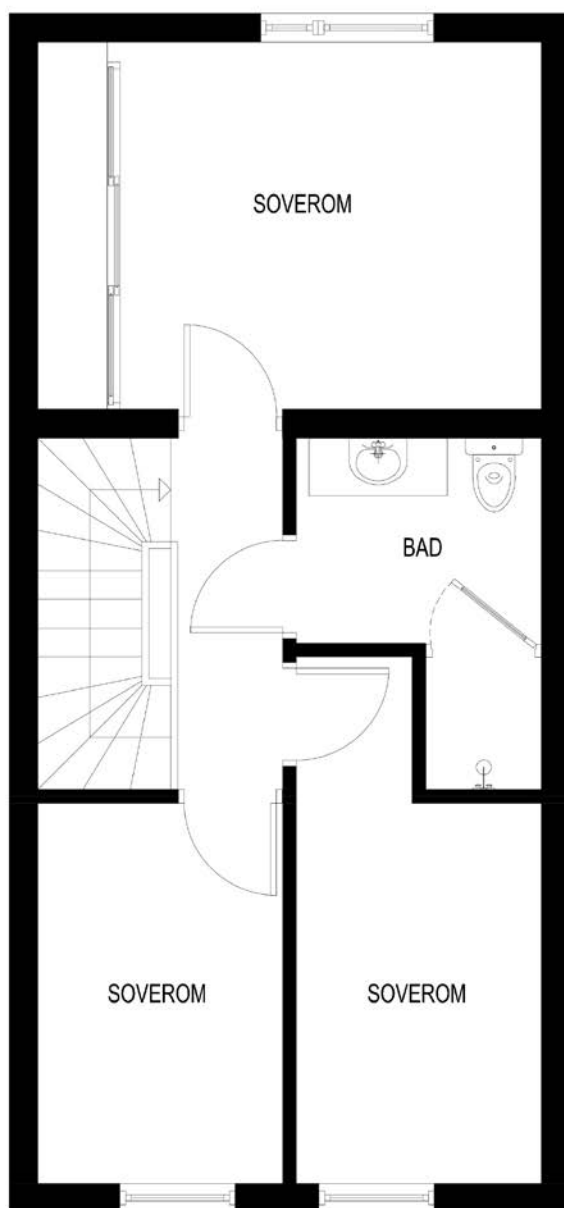
Plantegning underetasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegning hovedetasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegning 2. etasje

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240353	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lene Opstad Soma	Eivind Soma
Gateadresse	
Kvednadalen 42	
Poststed	Postnr
KLEPP STASJON	4353
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403240353

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Er noe sprekker i fugene på bad. Var slik da vi flyttet inn.

Initialer selger: LOS, ES

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
Filer
[20241016070411218.pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
Filer
[\[Rekkehus\] 17.10.2024.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet vindu på stort soverom 2etg samt vannbord over stue vindu og dør
Arbeid utført av	Byggmester Svennevik

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Utvendig maling er nevnt muligens neste år på siden som gjenstår etter fjordåret (carport siden)

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Opstad Soma	bb23a3b1822aceb31a3d8f0 d140ff53b279f77da	20.10.2024 18:30:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Soma	df4c391c5ee4379521f0b5bf 697e92d4eb9d8790	19.10.2024 04:51:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240353

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

Kvednadalen 42

4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2008

BRA: 109 m²

BRA-i: 107 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

17

TG-2

14

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24455>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

Merknader:

Terrenget ved terrasse/hage er flatt. Tg:2. Ingen registrert konsekvens.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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.

Støttemur

Oppsummering

Noe sig/retningsavik i mur av kubbestein, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse

Stedvis noe tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt.

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

Terrasse gulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.

Balkong

-Målt fall på balkong, noe mindre enn anbefalt, ingen registrert konsekvens.

-Stedvis riss i plate, påregnelig normalt, oppstått ved oppføring.

-Korrodering i ender på rekkverk, anbefales behandlet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.
Stedvis noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Registrert svelling i brystning tilknyttet balkongdører.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Skifte balkong dører på kortere sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret.

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

Det er ikke montert anbefalt drems/luftespalte overliggende vinduer/dører, dette øker fuktbelastningen på treverket og hindrer god utluftning bak kledningen.

Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak

Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert ved entre.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Justere/supplere museband.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det ble ikke registrert luftespalter ved takfot, manglende lufting kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av luftespalter i takutstikk.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med papp fra antatt byggeåret, tekking er ikke kontrollert.
Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Toppdekker og overflater i bolig i normal god stand iht. alder.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknader:

-Noe mindre riss i overgang tak/vegg/innvendig hjørner i enkelte rom.

-Registrert "bom", mangelfull dekning/heft under en flis ved entre underetasje. Kan utbedres med bi-imp eller lignende.

-Vannmerker i enkelte skjøter, stedvis spenninger, og bruksmerker i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Anbefalte tiltak

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

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra antatt byggeåret.

Stedvis noe brukslitasje, og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Stedvis riss/avskalling i flisfuger dusj, samt over dør, ingen registrert "bom"

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn minstekrav på 15 mm. Anbefaler å heve membran.

-Gulvet har fall til sluk i dusj, noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Ingen behov for tiltak utover rengjøring av misfarging i fuger.

-"Bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under enkelte fliser på gulv.

- Synlige skruer i tak over dusjnisen, ingen utslag på fukt. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Heve dørterskel/oppbrett membran. Dette for å ivareta krav til høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran.

Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg/tettesjikt.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.

Våtrom: Underetasje - Vaskerom/wc

Oppsummering av sanitærutstyr

- Avskaling i hjørner på speil.
- Løs pakning på dusjdør.
- Begynnende svelling/avskalling i sideplate og fronter tilknyttet innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon iarett med oppbrett av membran, samt montert waterguard. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke tilstrekkelig avsluttet omliggende avløpsrør under servant og utslagsvask, fuktskader kan oppstå ved evt. lekkasje/vannsøl.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Sprekk i deksel omliggende spyleknapp på toalett.

Stedvis noe brukslitasje i overflater, riss i sveiset skjøl.

Lav oppbrett/sokkel omliggende rørøpstikk i gulv. Sillikonert, samt montert waterguard, funksjon ivaretatt.

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg/tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende avløpsrør under servant og utslagsvask.

Sveise/fuge riss i sveis på gulv.

Nærmere kontroll av tilslutning belegg/klemring.

Bygningsdeler med TG-IU

Rom under terreng

Oppsummering

Begrenset tilkomst i underetasjen, hulltaking ikke foretatt.

Anbefalte tiltak

Hulltaking av påforet yttervegg i bod.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.10.2024

Rapportdato
28.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Eivind Soma**
Navn: **Lene Opstad Soma**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Byttet all belysning til led. Byttet brytere til nye dimmere. Byttet enkle stikk ute til doble. Nye automatsikringer i skap. El-bil lader. Ny styring på utelys. Ekstra stikk over benk kjøkken."

"Blir utført ei kontroll av Carlsens Elektro Installasjon"

"Utvendig maling er nevnt muligens neste år på siden som gjenstår etter fjordåret (carport siden)"

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygningssakkyndig:

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

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

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere informasjon konferer med selgers.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kvednadalen 42, 4353 Klepp stasjon**

Kommunenr:	1120	Gårdsnr:	10	Bruksnr:	424	Festenr:
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Lelighetsnr:		
Byggeår:	2008 - lht. eiendomsverdi					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.
Etasjeskillet i trebjelkelag/betongdekke.
Pulttak i antatt tre som er antatt tekket med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til lyd/brann mellom boliger.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	40	40	0	0	0
1. etasje	41	41	0	0	38
U. etasje	28	26	2	0	0
Totalt m²	109	107	2	0	38

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	40	40	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	41	41	0	Stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	26	17	9	Entre/gang og vaskerom/wc. - BRA-i (internt bruksareal)	2 bodere. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	107	98	9		

Kommentar til arealberegning

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

Utvendig bod - 2 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

1.etasje

Balkong nord/øst - 9 m² TBA

1.etasje

Terrasse sør/vest - 29 m² TBA

Carport - 22 m²

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Merknader: Terreng ved terrasse/hage er flatt. Tg:2. Ingen registrert konsekvens. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
<p>Utvendig over bakken er ringmuren hovedsakelig tildekt med konstruksjoner. Begrenset tilkomst for kontroll. Mindre del av mur ved terrasse besiktet, ingen spesielle avvik registrert.</p>	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Noe sig/retningsavik i mur av kubbstein, ingen umiddelbar behov for tiltak.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-IU
Begrenset tilkomst i underetasjen, hulltaking ikke foretatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Hulltaking av påforet yttervegg i bod.	

6.5 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-2
<p>Terrasse</p> <p>Stedvis noe tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt.</p> <p>Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p> <p>Terrasse gulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.</p> <p>Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.</p> <p>Balkong</p> <p>-Målt fall på balkong, noe mindre enn anbefalt, ingen registrert konsekvens.</p> <p>-Stedvis riss i plate, påregnelig normalt, oppstått ved oppføring.</p> <p>-Korrodering i ender på rekkverk, anbefales behandlet.</p>	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på stort soverom 2. etasje sør/vest, samt vannbord over vindu og dør skiftet - Svennevik as	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.</p> <p>Stedvis noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Registrert svelling i brystning tilknyttet balkongdører. - Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt. <p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Skifte balkong dører på kortere sikt.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Opplysning i egenerklæring: "Utvendig maling er nevnt muligens neste år på siden som gjenstår etter fjordåret (carport siden)"	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra antatt byggeåret.
Det er stedvis noe tørkesprekker og nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
kledningen.
Det er ikke montert anbefalt drengs/luftespalte overliggende vinduer/dører, dette øker fuktbelastningen på treverket og hindrer god utluftning bak kledningen.
Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftningen bak
Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.
Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert ved entre.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Justere/supplere museband.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
<p>Takrenner og nedløp av aluminium.</p> <p>Ingen spesielle feil eller mangler registrert.</p> <p>Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.</p>	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Det ble ikke registrert luftespalter ved takfot, manglende lufting kan føre til kondensering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Nærmere kontroll/utbedring av luftespalter i takutstikk.</p>	

6.11 Takteking

Type teking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Taket er tekket med papp fra antatt byggeåret, teking er ikke kontrollert. Tilstand er satt iht alder.	
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Støpt gulv på grunn
2. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet gulv på stort soverom sør/vest. Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved trapp øst.	
1. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 9 mm avvik på total planhet gulv på stue/spisestue	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Toppdekker og overflater i bolig i normal god stand iht. alder. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Merknader: -Noe mindre riss i overgang tak/vegg/innvendig hjørner i enkelte rom. -Registrert "bom", mangelfull dekning/heft under en flis ved entre underetasje. Kan utbedres med bi-imp eller lignende. -Vannmerker i enkelte skjøter, stedvis spenninger, og bruksmerker i overflater, påregnelig normalt iht. alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Gasspeis og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Ingen avvik registrert eller opplyst.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med profilert hvite fronter og grå laminert benkeplate. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Merknader: - Stedvis bruksmerker i overflater. - Påregnelig med justering av enkelte fronter. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

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

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

Ukjent alder.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra antatt byggeåret.
Stedvis noe brukslitasje, og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder.

6.17 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg.

Merknad:

Ledningsnett

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

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

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Anbefaler merking av stoppekran. -Noe mindre iring registrert på deler av synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Elektriske anlegget med varierende alder, noe oppgradert i senere tid.</p> <p>Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999</p> <p>Merknad:</p> <p>Det er utført og fremlagt el-kontroll datert 17.10.2024.</p> <p>Eier er faglært elektriker og har foretatt arbeid på bolig mellom 2020-2024. Rapport med sluttkontroll er fremvist.</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.</p> <p>Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

6.20 Varmesentral

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

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Nye varmepumpe luft til luft montert på kjøkken i 1. etasje. Ingen avvik registrert eller opplyst.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.
Anbefaler jevnlig service, ca. annethvert år.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom/wc

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra byggeår, ingen avvik registrert utover iring på kobberrør. Ingen lekkasje registrert.
-Berederen nærmere seg 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Motor, reim og reimhjul til gjenvinner er skiftet, og kanaler rengjort i senere tid. Filter skiftet høst 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. (ca hvert 5 år). Det ble ikke registrert avvik/utilstrekkelig luftutveksling på befaringsdagen. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.	

6.23 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, toalett og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 12 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj. Ca 9 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk Ca 10-15 mm sillikonert dørterskel. Synlig oppbrett av membran ved dørister. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Stedvis riss/avskalling i flisfuger dusj, samt over dør, ingen registrert "bom"
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn minstekrav på 15 mm. Anbefaler å heve membran.
- Gulvet har fall til sluk i dusj, noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Ingen behov for tiltak utover rengjøring av misfarging i fuger.
- "Bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under enkelte fliser på gulv.
- Synlige skruer i tak over dusjnisjen, ingen utslag på fukt. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Heve dørterskel/oppbrett membran. Dette for å ivareta krav til høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran.

Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg/tettesjikt.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnisje, toalett og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

-Avskaling i hjørner på speil.
-Løs pakning på dusjdør.
-Begynnende svelling/avskaling i sideplate og fronter tilknyttet innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Våtrom: Underetasje - Vaskerom/wc**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.
Utstyr: Wc, servant, vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask, ventilasjons aggregat, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 3 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist. Ca 26 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.
Ca 2 mm fall fra gulv ved dør bod til topp slukrist. Ca 27 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.
Noe begrenset tilkomst i deler av rom på befaringsdagen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon iavrett med oppbrett av membran, samt montert waterguard. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran er ikke tilstrekkelig avsluttet omliggende avløpsrør under servant og utslagsvask, fuktskader kan oppstå ved evt. lekkasje/vannslø.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Sprekk i deksel omliggende spyleknapp på toalett.

Stedvis noe brukslitasje i overflater, riss i sveiset skjot.

Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv. Sillikonert, samt montert waterguard, funksjon ivaretatt.

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg/tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende avløpsrør under servant og utslagsvask.

Sveise/fuge riss i sveis på gulv.

Nærmere kontroll av tilslutning belegg/klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Wc, servant, vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr med normal slitasje iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkelt test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

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

6.25 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med slett hvit utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Stedvis noe bruksmerker i overflater. -Enkelte dører, hovedsakelig 2. etasje henger og tar i karm, påregnelig mindre justering.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

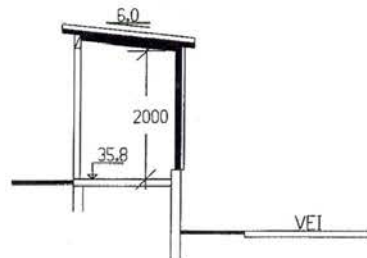
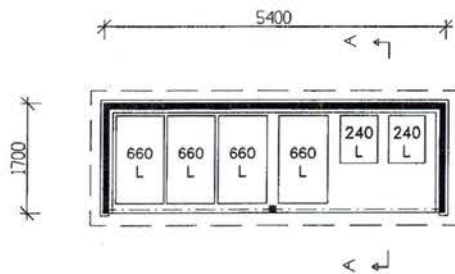
Tilgjengelighet

Ikke relevant

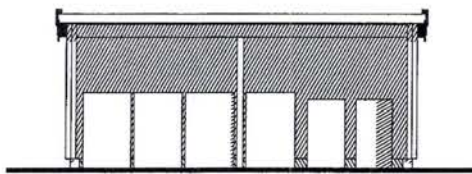
6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

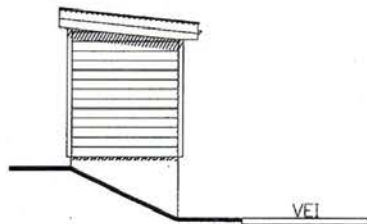
Ikke relevant



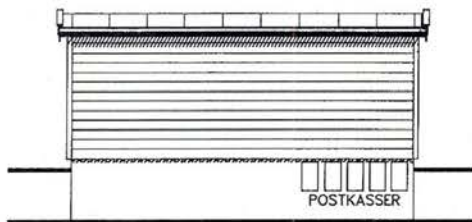
SNITT A-A



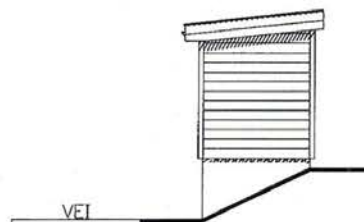
MOT NORD-VEST



MOT SØR-VEST



MOT SØR-ØST

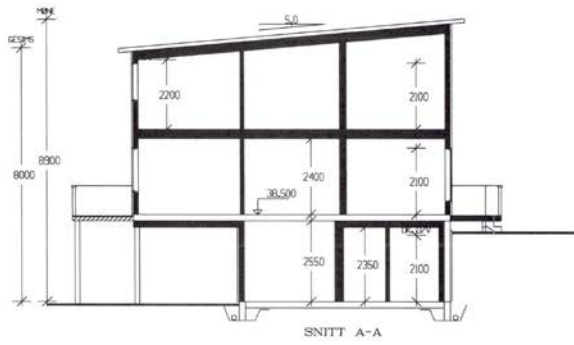


MOT NORD-ØST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 NOV. 2006

02 NOV. 2006
10/424

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
	TILTAKSHAVER : <i>BLOCK WATNE AS</i>	MALESTOKK	13.01.2006
	BYGGEPLASS : <i>KVEDNADALEN 36-44, KS3-B2, KLEPP KOMM.</i>	1:100	TEGN. GP.
	TEGNTYPE : <i>PLAN / SNITT OG FASADER</i>	PROSJEKT NR.	KONTR.
		1524	TEGN. NR. 501
	ARKITEKT	KONSULENT	to-ark
	HJSTYPE	SØPPELBOD	telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82
TEGNINGENE MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.			



KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 13 NOV. 2006

10/124
02 NOV. 2006

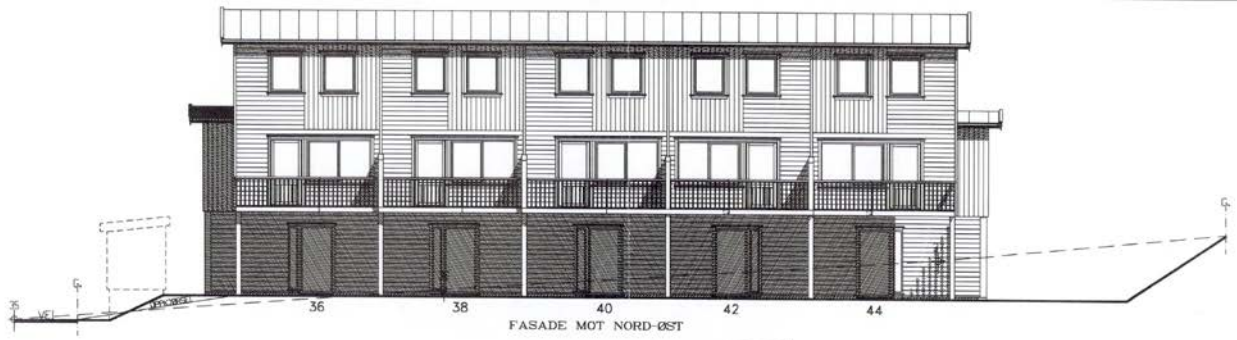
C	REV. VEDR. VENTILASJON	GP.	18.06.2006
B	BYGGJELDINGSTEDNING, KJØKKEN, LIVS, SØPPELBOD	GP.	13.01.2006
A	REV.	GP.	03.03.2005
REV.	BESKRIVELSE	SKAL	DATO
	TELTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS	MALESTORIK	DATO : 27.01.2006
	BYGGPÅSS : KVEDNADALEN 36-44, KSS-82, KLEPP KOMM.	1:100	TEGN. GP.
	TEGNTYPE : SNITT		KONTR.
	W Block Watne	ARKITEKT BLOCK WATNE AS	PROSJEKT NR. 1382
		KONSULENT REKKEHUS	TEGN. NR. 504
			BLÅBOKSET AV S.O.-B.C.K.
TEGNINGENE MA HYPERKON HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.			



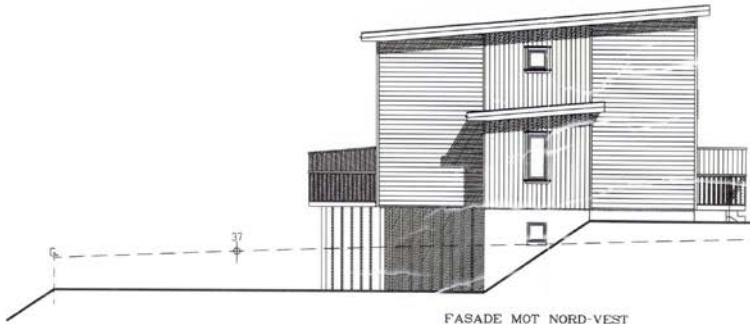
SPROSSER	
VINDU	
BALKONGDØR	
BALKONGDØR	
TERRENGSØR	
HØVEDINGANGSDØR	

— PLANERT TERRENG
 - - - - - NAVERENDE TERRENG

C	REV. FOR VENTILASJON	GP.	18.06.2006
B	BYGGEMELDINGSTEGNING, KJØKKEN, LIV, SØPPELØS	GP.	13.01.2006
A	REV.	GP.	01.01.2005
REV.	BESKRIVELSE	SDK	DATE
TILTAUSHVER: BLOCK WATNE AS		MALESTOKK	DATE
BYGGELASS: KVEDNADALEN 36-44, KS3-B2, KLEPP KOMM.		1:100	TEKN. GP.
TEGNETYPE: FASADER		PROSJEKT NR.	TEKN. NR.
 Block Watne		1382	506
		REKKEHUS	BEARBEJDET AV
TEGNINGEN MÅ HYPERDRIK HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENTYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVEREN			



FASADE MOT NORD-ØST




FASADE MOT NORD-VEST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 NOV. 2005

02 NOV. 2005
10/424

SPROSSER	
VINDU	
BALKONGDØR	
BALKONGER	
TERRASSEDØR	
HVEDDINGSDØR	

— PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG

REV.	BEKREVELSE	SEK.	DATE
C	REV. FOR VENTILASJON	OP.	BLØL 2005
B	BYGGJELDINGSSTEDING, KØKKEN, LITV. SØPPELØD	OP.	13.11.2005
A	REV.	OP.	02.11.2005
TILTAHVERER: BLOCK WATNE AS		MALESTOKK	DATE: 27.01.2005
BYGGELASS: KVEDNADALEN 36-44, KSS-82, KLEPP KOMM.		1:100	TEGN. OP.
TEGNTYPE: FASADER		PROSJEKT NR.	KONTL. TEGN. NR.
		1382	505
		ARKTEKT: BLOCK WATNE AS KONSULENT: REKKEHUS HUSTYPER:	
TEIINGENE MA HVORIN HELT OLLER DELVE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSFAVER.			



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 NOV. 2006

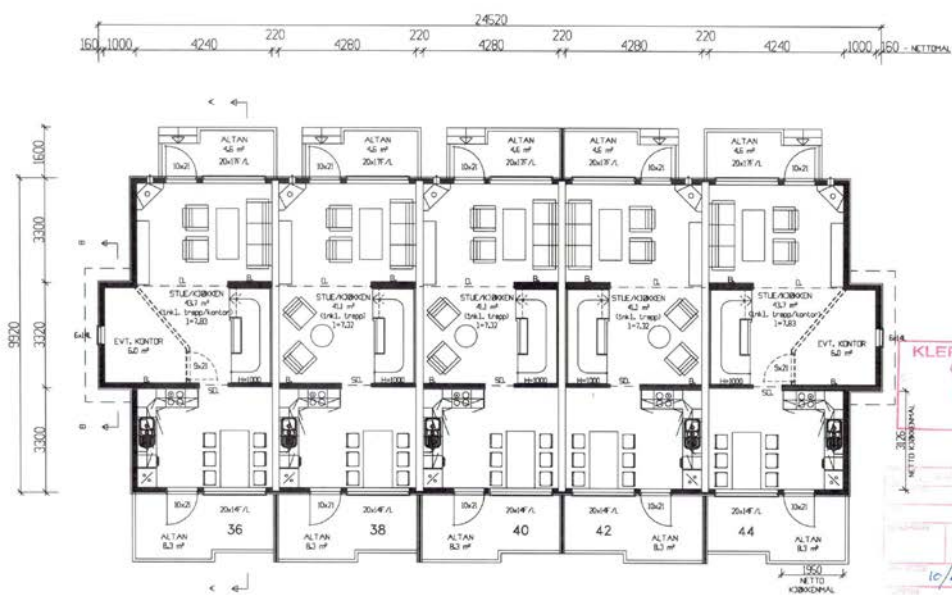
02 NOV. 2005

10/424


- SD = SYNLIG DRAGER
- D = SKULT DRAGER
- B = BOKVEGG
- I = NETT LYSAREAL
- L = LUKKEVINJ
- F = FAST KARN

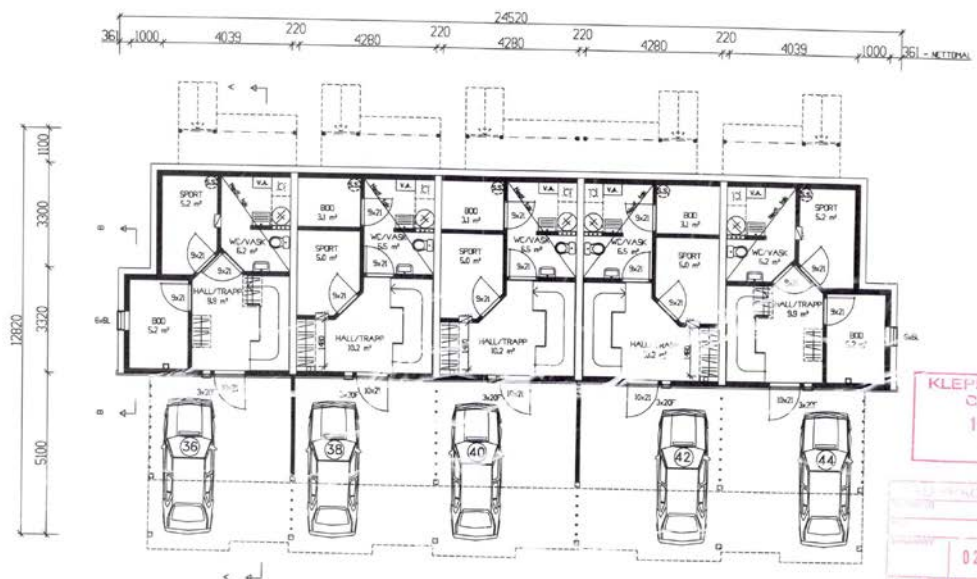
C	REV. VEDR. VENTILASJON	GP.	BUC.2005
B	BYGGMELDINGSTEDING, KJØKKEN, UTV., SØPPELØD	GP.	13.01.2005
A	REV.	GP.	01.03.2005
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATE
	TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS	HALESTOKK	DATE: 27.01.2005
	BYGGPÅSS: KVEDNADALEN 36-44, KS3-B2, KLEPP KOMM.	1:100	TEGN. GP.
	TEGNTYPE: PLAN 2.ETASJE	PROSJEKT NR. 1382	KONTR. TEGN. NR. 503
	Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEJDET AV: 503
		KONSULENT	REKKEHUS
		PROSJEKT NR. 1382	BEARBEJDET AV: 503
		TEGNTYPE: REKKEHUS	BEARBEJDET AV: 503
			BEARBEJDET AV: 503

TEGNINGENE MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BIKNYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSMAVER.



SD = SYNLIC DRAGER
 D = SKULT DRAGER
 B = BAREVEGG
 L = NETTO LYSAREAL
 F = FAST KARM

C	REV. VEDR. VENTILASJON	DR.	18.08.2006
B	BYGGJELDINGSSTEINENE, KOBBEREN, LIVV. SIFFELBOO	DR.	13.07.2006
A	REV.	DR.	03.03.2006
REV.	BESKRIVELSE	SKAL.	DR.
TILTAKSØYER: BLOCK WATNE AS		MALESTØKK	DR.
BYGGPÅSS: KVEDNADALEN 36-44, KSS3-B2, KLEPP KOMM.		1:100	DR.
TOTALTYPE: PLAN LETASJE		PROSJEKT NR.	DR.
		ARKITEKT	DR.
		KONSULENT	DR.
BLOCK WATNE AS REKKEHUS		1382	DR.
TEGNINGENE MA HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENTYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSØYER.		502	DR.
		BEARBEJDET AV	DR.



KLEPP KOMMUNE
ODDJEKT
13 NOV. 2005

02 NOV. 2005
10/434

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BÅREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARR

	1. ETASJE	2. ETASJE	3. ETASJE	SUM
LDEL. NR. 1	27,4 m ²	43,8 m ²	40,3 m ²	111,5 m ²
LDEL. NR. 2	26,2 m ²	41,3 m ²	40,3 m ²	107,8 m ²
LDEL. NR. 3	26,2 m ²	41,3 m ²	40,3 m ²	107,8 m ²
LDEL. NR. 4	26,2 m ²	41,3 m ²	40,3 m ²	107,8 m ²
LDEL. NR. 5	27,4 m ²	43,8 m ²	40,3 m ²	111,5 m ²
GR.FLATE =				155,7 m ²
BYA =				290,8 m ²

C REV. VEDR. VENTILASJON
B BYGGEMELDINGSTEGNING, KJØKKEN, UTV, SØPPELØD
A REV.
REV. BESKRIVELSE

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE AS**
BYGGELASS: **KVEDNADALEN 36-44, KSS3-B2, KLEPP KOMM.**
TEGNETYPE: **PLAN ULETASJE**

ARKITKT: **BLOCK WATNE AS**
KONSULENT: **REKKEHUS**

SED. DATO: 18.06.2005
HALESTOKK: 1:100
TEGN. NR.: 1382
TEGN. NR.: 501

TEGNETID: 27.01.2005
KONTL. TEGN. NR.: 501

TEGNERE: S.O.-B.T.K.
BEARBEJDET AV: S.O.-B.T.K.

TEGNINGEN MA HVORIN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER

Klepp kommune

LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

Block Watne AS
Morenefare 1
4340 BRYNE

<i>Saksnr</i>	<i>Løpenr</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksh</i>	<i>Dato:</i>
06/1196-12	6009/08	GNR 10/0424	LU/LU/KH	14.03.2008

BOLIGBYGG OG SØPPELBOD - 10/424 - BLOCK WATNE AS FERDIGATTEST

Anmodning om ferdigattest er mottatt 11.03.08.
Igangsettingstillatelse er gitt i delegert sak 436/06 den 04.10.06.

<i>Gjelder:</i>	<i>Boligbygg med 5 boenheter og søppelbod</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Kvednadalen 36-44, 4353 Klepp stasjon</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Block Watne AS</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Block Watne AS</i>

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

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

Bygnings- og reguleringsavdelingen, 14.03.2008



Kristian Harestad
avd.ing

Retureres etter tinglysning til

864969682 Klepp kommune
Postboks 25
4358 KleppeDagbok nr. 924415
Begjæring om Tinglyst 13/11-07

-
- oppdeling i eierseksjoner
-
-
- reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
1120	Klepp Kommune	10	424		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. 4)	Navn	Ideell andel
241168 [REDACTED]	Arnt Ove Engelsvoll	1/1

Doknr: 924415 Tinglyst: 13.11.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Snr	Formål 4)	Brøk(teller) 5)	Tilleggsareal 6)	Snr	Formål 4)	Brøk(teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	106	BG	61			
2	B	103	BG	62			
3	B	103	BG	63			
4	B	103	BG	64			
5	B	106	BG	65			
6				66			
7				67			
8				68			
9				69			
10				70			
11				71			
12				72			
13				73			
14				74			
15				75			
16				76			
17				77			
18				78			
19				79			
20				80			
21				81			
22				82			
23				83			
24				84			
25				85			
26				86			
27				87			
28				88			
29				89			
30				90			
31				91			
32				92			
33				93			
34				94			
35				95			
36				96			
37				97			
38				98			
39				99			
40				100			
41				101			
42				102			
43				103			
44				104			
45				105			
46				106			
47				107			
48				108			
49				109			
50				110			
51				111			
52				112			
53				113			
54				114			
55				115			
56				116			
57				117			
58				118			
59				119			
60				120			
Sum tellere: 521				= nevner: 521			

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Klepp kommune org.nr 864 969 682/ Klepp Energi AS org.nr 977 285 712 / Jæren kabelnett org.nr 982 106 036, har rett til å ha liggende, vedlikeholde og betjene sine ledninger for vann, avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, gatelys, master, skiltstolper og kabelskap som står på eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde /lekeplass.
 Eiendommen har gjerdeplikt mot alle sider.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

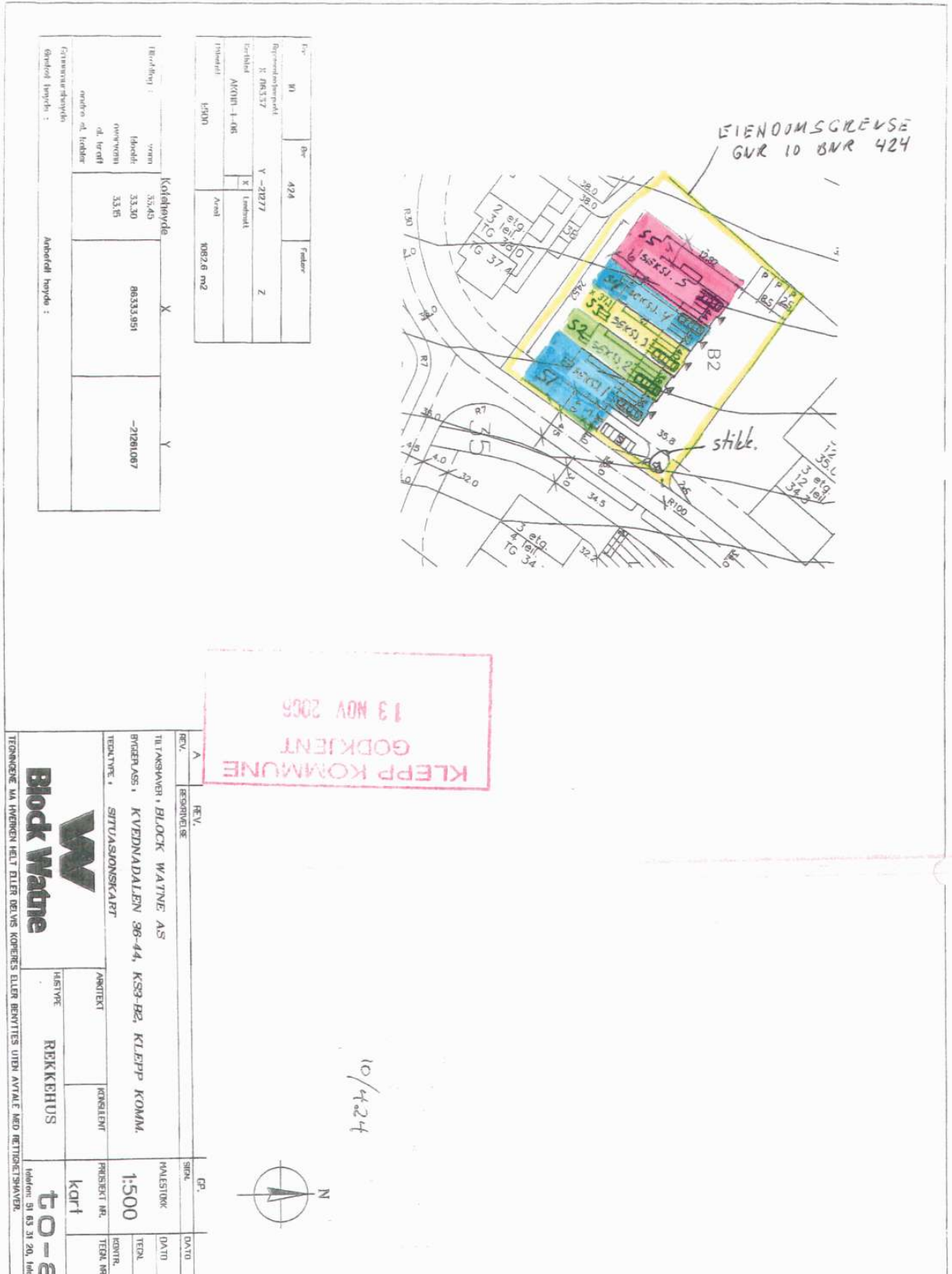
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter



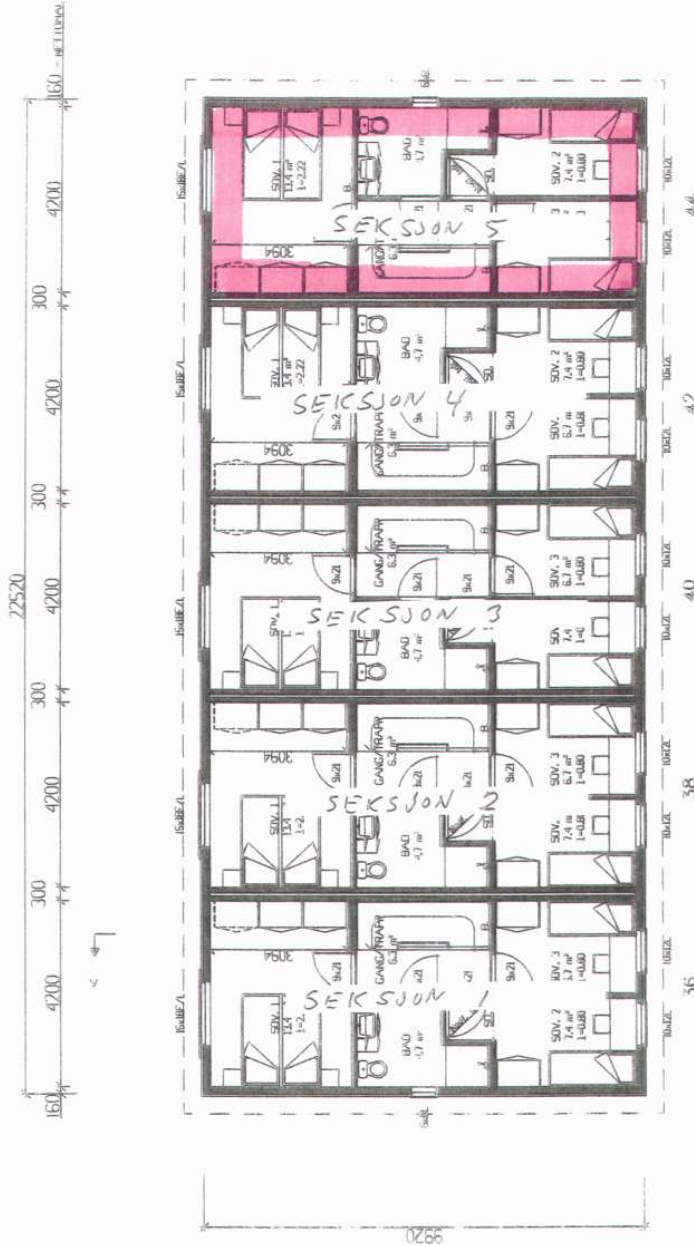
Etasje	424	Faktor
Bygningsskilt	Y -21277	Z
Bygningsskilt	X	Landmark
Bygningsskilt	AKR101-1-08	Area
Bygningsskilt	4200	1087,6 m2

Bygningsskilt	Bygningsskilt	Kofelhøyde	X	Y
33,30	33,30	8633,991		-21281087
33,75				

REV. A	RESERVASJE	REV. A	SIRK. 1:500	OP. DATO
TILTAENNER, BLOCK WATNE AS		TILTAENNER, BLOCK WATNE AS	HALESTREK	OP. DATO
BYGGERASS, KVEDNADALEN 38-44, K33-B2, KLEPP KOMM.		BYGGERASS, KVEDNADALEN 38-44, K33-B2, KLEPP KOMM.	1:500	OP. DATO
TEKST: SITUASJONSKART		TEKST: SITUASJONSKART	REKKEHUS	OP. DATO
			KORT	OP. DATO



TEGNINGEN MA HVEMMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETNINGSLINJER.



REV. A	BESKRIVELSE	REV. B	REV. C	UP. CP.	BYGGÅR
	REVISJONER	BYGGJELDINGSTEKNIK, KJØKKEN, UTV. SØPPEBIDD	REV. 1	UP. CP.	2007
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 2	UP. CP.	2008
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 3	UP. CP.	2009
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 4	UP. CP.	2010
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 5	UP. CP.	2011
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 6	UP. CP.	2012
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 7	UP. CP.	2013
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 8	UP. CP.	2014
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 9	UP. CP.	2015
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 10	UP. CP.	2016
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 11	UP. CP.	2017
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 12	UP. CP.	2018
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 13	UP. CP.	2019
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 14	UP. CP.	2020
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 15	UP. CP.	2021
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 16	UP. CP.	2022
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 17	UP. CP.	2023
	BYGGSKISSE	REVISJONER	REV. 18	UP. CP.	2024

**KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 13 NOV. 2006**

30 AUG. 2003
 10/424



**Block Watne AS
 REKKEHUS**

SYNLIC DRAGER
 SKULT DRAGER
 BÅREVEGG
 NETTO LYSAREAL
 LUKKEVINDU
 FAST KAFFE



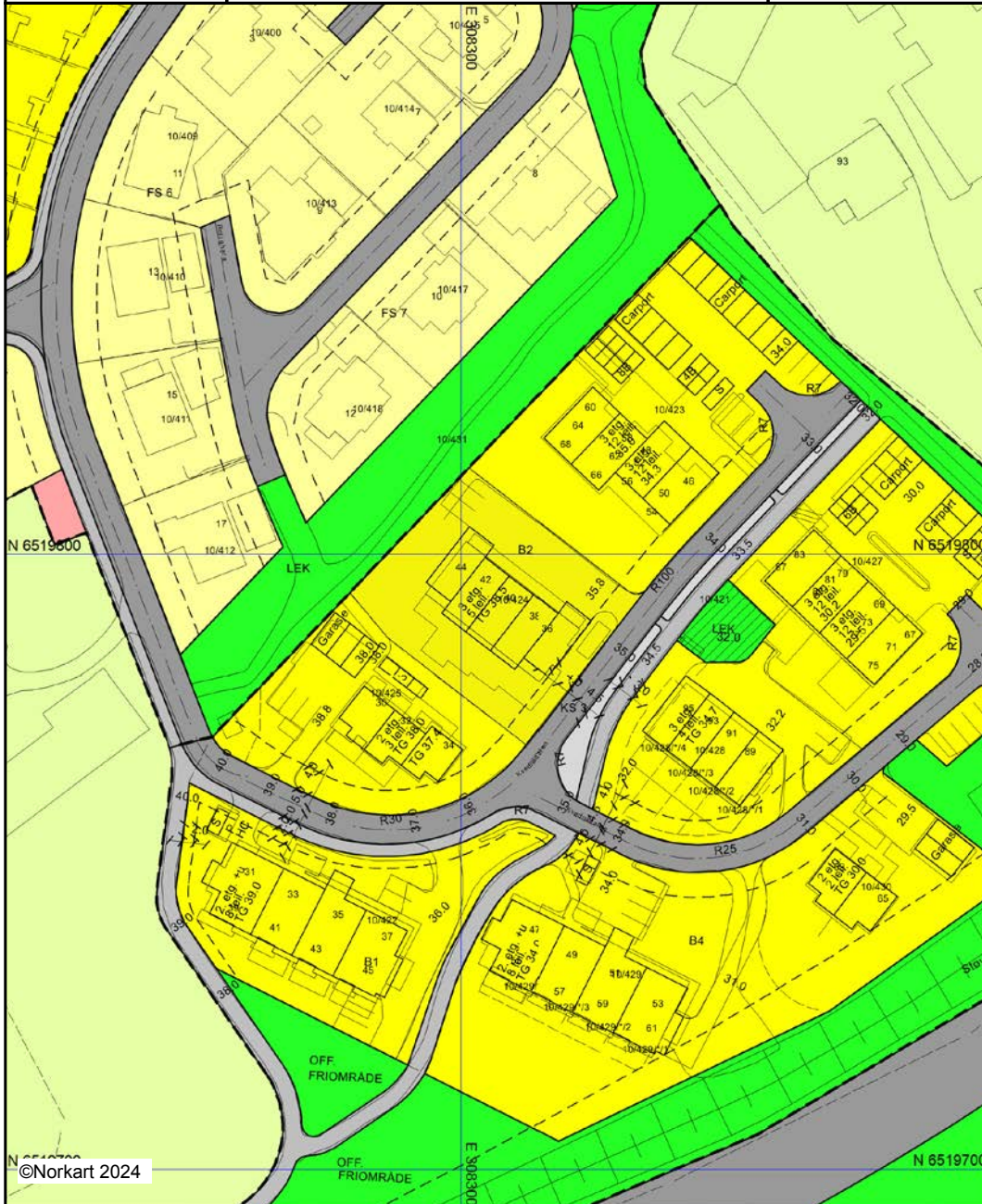
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/424/0/4
Adresse: Kvednadalen 42
Utskriftsdato: 15.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring


VEG

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekant




Bygninger

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



Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående


Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Frittliggjende småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer


Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde
-  Anna friområde


Adresser

- Abc Adresspunkt tekst

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles leikeareal for barn

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiend
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/avstandslinje
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



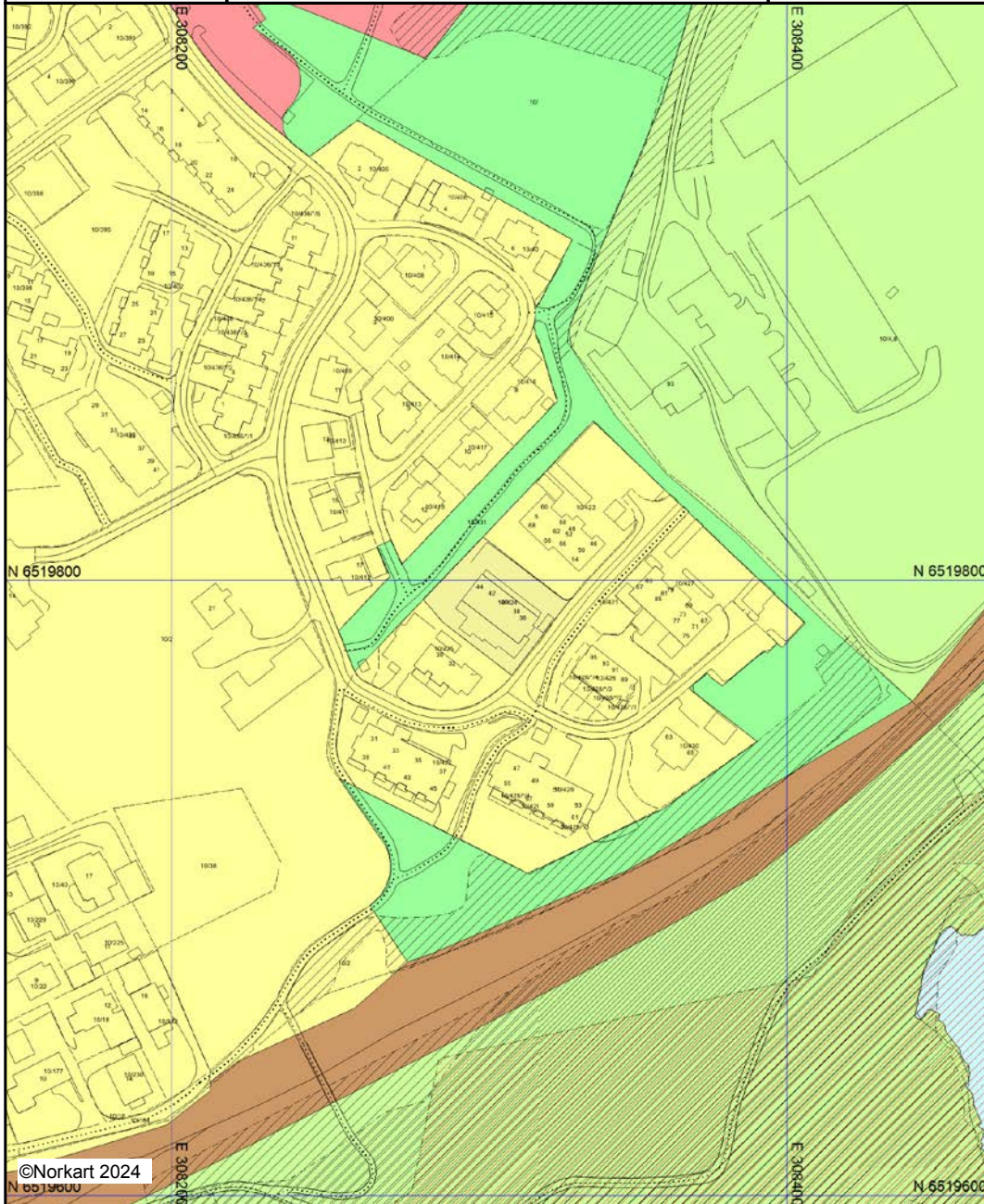
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/424/0/4
Adresse: Kvednadalen 42
Utskriftsdato: 15.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

N 6519600








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Bane- nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Jernbane - nåværende


VEG

-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekkekant på bro
-  Vegdekkekant

Bygninger

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Nabolagsprofil

Kvednadalen 42 - Nabolaget Engelsvoll - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Klepp stasjon Linje L5	8 min	0.6 km
Klepp stasjon Linje 58, 59	8 min	0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min	24.5 km
Stavanger Sola	24 min	

Skoler

Engelsvoll skule (1-7 kl.) 166 elever, 11 klasser	7 min	0.5 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	5 min	3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min	3.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min	7.6 km

«Greie mennesker rundt deg, variert alder på barna. Nærhet til skole, barnehage, butikk, tog/buss og friluftsområder som natursti.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

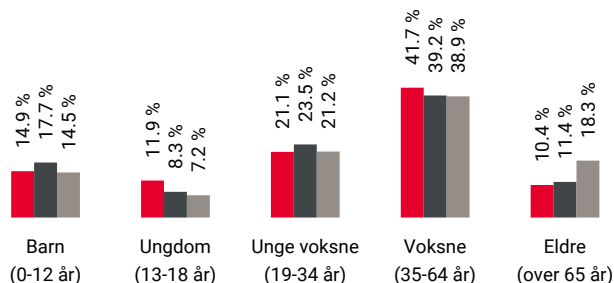
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engelsvoll	1 468	585
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min	0.5 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	5 min	2.8 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min	3.4 km


Dagligvare


Coop Extra Klepp St Post i butikk	12 min	0.8 km
Coop Extra Øksnevad Søndagsåpent	4 min	2.5 km



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Tog

Gateparkering

 Lett 91/100



Støynivået

 Lite støynivå 89/100

Turmulighetene

 Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

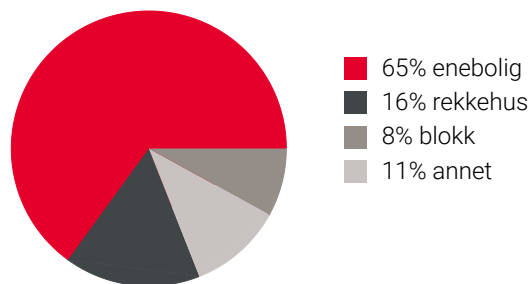
 Kvednadalen KS 3 grusløkke 1 min 
Ballspill 0.1 km

 Kvednadalen nærmiljøanlegg ballbane 3 min 
Ballspill 0.3 km

 Jæren SportMed 5 min 

 MOVA Klepp 8 min 

Boligmasse





«Rolig, trygt for barna, gode friluftsområder, kort vei til skole barnehage, perfekt bosted»

Sitat fra en lokalkjent

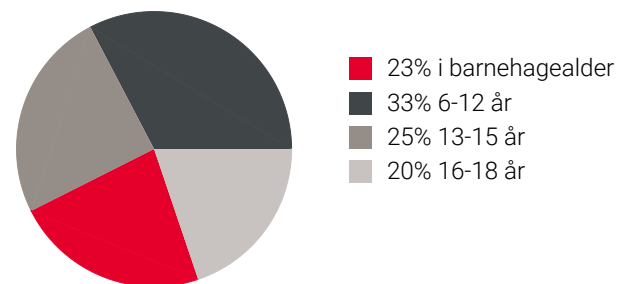


Varer/Tjenester

 Europris Øksnevad 5 min 

 Apotek 1 Kverneland 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier




0% 43%

 Engelsvoll
 Kverneland
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kvednadalen 42
4353 KLEPP STASJON

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjersti Birkeland

Telefon: 977 75 784
E-post: kjersti.birkeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre