

aktiv.



Sollia 12, 4351 KLEPPE

**Trivelig og velholdt enebolig med
3 soverom og garasje.
Pent opparbeidet uteområde.**



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 100 990,-
Total ink omk.: Kr 4 090 990,-
Selger: Olene Riskjell

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 160/205 kvm
Tomtstr.: 470.6 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 327
Oppdragsnr.: 1403240362

Enebolig beliggende i et veletablert, barnevennlig og populært boligområde

Velkommen til Sollia 12!

Innhold:

Kjeller: Vaskerom/kjeller inngang, gang, bad, og kjellerstue.

1. etasje: Entré/gang, wc, kjøkken og stue/spisestue.

2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.

Garasje og garasjeloft.

Høydepunkter:

-Godt innhold over tre etasjer.

-3 soverom.

-Romslig gårdsrom og garasje.

-Taktekking med ny takstein fra 2006.

-Flere vinduer i stue første etasje byttet i 2009.

-Bad andre etasje fra 2009.

-Sør-vestvendt hage og terrasse.

-Pent opparbeidet uteområde.

-Barnevennlig beliggenhet.

-Nærhet til Klepp sentrum og Jærhagen.

-Flotte turområder like ved.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	48
Energiattest	82
Nabolagsprofil	91
Forbrukerinformasjon	100
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 205 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m² Vaskerom/kjeller inngang, gang, bad, og kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 61 m² Entré/gang, wc, kjøkken og stue/spisestue.

BRA-e: 28 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, 3 soverom og bad.

BRA-e: 17 m² Garasje loft

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er

ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger.

Balkong 2. etasje - 6 m² - TBA

Terrasse - 23 m² - TBA

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

470.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsrom, terrasse, plen og beplantning.

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et veletablert, barnevennlig og populært boligområde i Verdalen. Dette er stedet for deg som ønsker en skjermet, men likevel sentral beliggenhet med kort vei til nær sagt alt du trenger. Fra Jærhagen med shopping- og kafemuligheter til flotte naturopplevelser på Borestranden eller i rekreasjonsområdene Kleppevarden og Kleppelunden.

Området kan tilby flere gode skole- og barnehage tilbud med blant annet umiddelbar nærhet til Sporafjell barnehage, Myrsnibå barnehage, Sørhelle barnehage, Bore barneskule og Bore ungdomsskule med kort avstand fra boligen.

Flere gode sport- og fritidstilbud for både store og små er raskt tilgjengelig i nærområdet med blant annet fotball, håndball, svømming, turn og treningssenter(Arena). Det ligger blant annet to fotballbaner en med svært kort gangavstand til eiendommen.

Dagligvarehandelen Kiwi og Rema ligger like i nærområde og handlesenteret Jærhagen ligger også nær.

Kollektivtransport er raskt tilgjengelig med gode bussforbindelser mot både nord og sør.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Fra Verdalsvegen sving inn til Solbakken og videre inn til Sollia. Boligen ligger i blindvei.

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Byggemåte

Utdrag fra takstrapport: Enebolig oppført med grunnmur av antatt betongstein. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler. Tre bjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med enkle og isolerglass. Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis oppgradert utvendig og innvendig i senere tid. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, stedvis manglende vedlikehold og normal brukslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Det anbefales gjennomgang av egenerklæring. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

Kjeller: Vaskerom/kjeller inngang, gang, bad, og kjellerstue.

1. etasje: Entré/gang, wc, kjøkken og stue/spisestue.

2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.

Garasje og garasjeloft.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament Oppsummering -Det registreres stedvis riss/sprekk/avskalling i grunnmur/puss, setningsriss registrert på grunnmur sør/øst, og nord/vest. Anbefaler gjenpussing for å hindre fuktinntrekk/frostspreg. -Kjørespor/retningsavvik i belegningsstein skyldes grunnarbeid. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Anbefalte tiltak For å hindre ytterligere fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Rom under terreng Oppsummering Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Ytterlige registrering og vurdering beskrevet under "drenering og ventilasjon"

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Stedvis noe tørke sprekker og nedbrytning i terrassebord, rekkverk, søyler. etc. Noe ujevnheter, normalt med

mindre ujevnheter er påregnelig normalt. Registrert råte i deler av håndrekk tilknyttet terrasse. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. -Avskalling i overgangsbeslag balkong/yttervegg. Høyden på rekkverk,(85/90cm) og avstand på spiler tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Trapp til terrasse er ikke sikret iht. dagens krav til sikkerhet, noe nedbrytning i treverk. Plating/trapp ved entre mangler stedvis rekkverk. Bom i enkelte fliser. Balkonger og terrasser, plattinger som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Utv. kjellertrapp -Riss/sprekk/avskalling trinn, kjellerhals og vange. -Noe løs festet rekkverk, avskalling i overflater. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. -Manglende håndløper i trapp. Anbefalte tiltak Overflatebehandling og rengjøring må påregnes generelt, utskiftning av skadet treverk må påregnes. Rekkverk anbefales montert iht. gjeldende krav. Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Vinduer og dører Oppsummering Vinduer og dører med varierende alder, stedvis noe nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt. -Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. -Enkelte vindu tar i karm/beslag og har behov for mindre justering. -Enkelte dører henger, behov for mindre justering. Enkelte glasslister på påregnes skiftet/justert. -Punktert glass i hobbyrom/bod i kjeller. -Vindu i trapp er ikke barnesikret. 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. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Anbefalte tiltak Justeringer/smøring anbefales. Utskiftninger må påregnes på utsatte vinduer/dører på sikt. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger Oppsummering Utvendig kledning fra byggeåret, god stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Korrodering og stedvis skadet musetting bak kledning. -Korrodering/renninger på gavl ventiler. -Manglende drenerings/luftespalter over vannbord, ingen tegn til skader. -Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. -Korrodering ventil hetter genrelt. 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 Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Montere musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon. Registrert kondens/soppdannelse i sutak på loft. Det ble ikke registrert innvendig fuktskader på synlig flater. Ukjent om det ble utført tiltak ift. lufting utvendig, ved skiftet av taktekkning. Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, ytterligere belastning på loft/kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av etasjen. Knevegg på

bad er ikke isolert, og yttertak i kott ved bad mangler diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Anbefalte tiltak Kontroll av luftning utvendig, eventuelt opprettelse av lufting innvendig, samt montering av generell mekanisk ventilering i bolig. Montere isolert loftsluke.

Renner og nedløp Oppsummering Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Stedvis noe avskalling/korrodering i rennekroker, påregnelig normalt iht. alder. Ellers ingen spesielle merknader registrert på befaringsdagen. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Anbefalte tiltak Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom

Utstyr på tak Oppsummering Det er ikke montert snøfangere. Anbefalte tiltak Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt hvor pipe er utkraget rundt pipe. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Merknader overflater generelt .Toppdekker med varierende alder, stedvis bruksmerker/vannmerker og spenninger, påregnelig normalt iht. alder. -Stedvis skjolder i tak-ess plater. -Stedvis riss/sprekk i plateskjøter over og under vinduer og dører i bolig. -Stedvis krakelering i tapet. -Svimerker i vegg overflater over panelovn i kjellerstue. Anbefalte tiltak Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv

som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein Oppsummering Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale. Avstandskravet er 30 cm. Renninger fra feieluke. Sprekk i overgang pipe/vegg, setning trolig oppstått ved oppføring, ingen umiddelbar behov for tiltak. Sprekk i brannplate i ildsted 1. etasje. Ingen umiddelbar behov for utbedring. Anbefalte tiltak Montere brannstein i feieluke.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. (Hodne Kjøkken, montert i 1998) Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker og avskalling/svelling, hovedsakelig sokler og foringer. Påregnelig med mindre justering av enkelte skapdører. Merknad: Mindre svelling/ ujevn skjøt av benkeplate. Generell info: 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 waterguard og komfyrvakt.

Toalettrom Oppsummering Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. iring på rørkobling på vanntilførsel til toalett, og vannlås tilknyttet servant, ingen registrert lekkasjer. Stedvis avskalling/krakelering i tapet. Anbefalte tiltak Opprette mekanisk ventilering.

Avløpsrør Oppsummering Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig

opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Merknad: - Ufagmessig tilkobling av avløpsrør fra utslagsvask i teknisk rom i kjeller. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Anbefalte tiltak Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering Vannrør hovedsakelig fra byggeåret. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, og vanntilførsel, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Anbefalte tiltak Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk Oppsummering Elektriske anlegget med varierende alder, noe oppgradert i 2021. Merknader: -Stedvis oppgradert i 2021, samsvarserklæringer ikke fremlagt. -Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefalte tiltak Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Innhente samsvarserklæring for nylig utført arbeid

Ventilasjon Oppsummering Bygningen har naturlig ventilering, ventiler via tak, yttervegg og tilluftsentilering i vindu. Det er opprettet mekanisk ventilering/sirkulering system i deler av kjelleretasje. Anbefaler nærmere kontroll av anlegg. Kondensering/nedbrytning/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Anbefalte tiltak Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i hele boligen. Tilluftspalte ved på manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad Oppsummering av overflater Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Vindu er plassert i våtsone, økt fuktbelastninger på treverket. -Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe

vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Registrert "bom" i en flis foran innredning, ingen umiddelbar behov for utbedring. "Bom" kan utbedre med bi-imp eller lignende. -Enkelte fliser, hovedsakelig gulv er noe ujevn montert. 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 Vindu og karmfliser bør jevnlig overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Eventulet beskyttes med plate/deksel. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Ingen spesielle avvik registrert på synlig sluk eller tettesjikt. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Oppsummering av sanitærutstyr Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Begynnende svelling i nedre del av sideplate og skapdør tilknyttet innredning, påregnelig normalt. En skapdør behøver justering. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Opprette dreinsåpning fra innbygget sistene, og eller etablere en waterguard. Oppsummering av ventilasjon Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak ventilasjon Opprette mekanisk ventilering.

Forhold som har fått TG3:

Drenering Oppsummering Drenering fra byggeåret,

bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Det ble registrert saltutslag på tegn til kondens på yttervegger i kjeller på befaringdagen. Dette er det symptom på fuktgjennomgang/redusertfunksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen, og/eller kondensering. Normal tid før vedlikehold av dreinsystem med dreinsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av dreinsystem med dreinsledninger er 20 - 60 år. Terrenget omkring boligen er relativt flatt, terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. Terrenget rundt byggverket skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann. Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhetsområde for flom. Anbefalte tiltak Kontroll/oppspyling av dreins anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Støttemur Oppsummering Det registreres sprekke/skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Anbefalte tiltak Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Trapp Oppsummering Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater, stedvis spenninger i trinn. Tg:2. Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Manglende håndløper/rekkverk på

vegg/vange 1. etasje. Tg:3. Rekkverk trapp loft 89 cm Lavere høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter. Anbefalte tiltak Håndløper/rekkverk 1. etasje anbefales etablert.

Varmtvannsbereder Oppsummering Bereder fra byggeåret, registrert iring og korrodering ved rør inntak til bereder. Fare for lekkasjer. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år. Anbefalte tiltak iht. alder og slitasje bør bereder skiftes på kortere sikt.

Våtrom: Kjeller - Bad Oppsummering Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Bad opplyst oppført i 1979. Overflater og utstyr fremstår slitt og må påregnes oppgradert. Antatt epoxy/to komponents maling på gulv med våtromspalter/respatex på vegg. Utstyr: Servant i innredning, dusjnise, vannmåler og stoppekran. Naturlig avtrekk. Ca 100 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. 65 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran. Merknader: -Avskalling/riss i membran på gulv og vegg. Saltutslag på yttervegg. -Våtromsplater m/montering tilfredstiller ikke krav til tetthet. -Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant. -Kondensmerker i himling i dusjnisen skyldes manglende ventilering. -Svelling/slitte overflater innredning, påregnelig normalt iht. alder. -Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. -Hulltaking er foretatt mot våtsone da det ikke er tilgang, samt vurdering av øvrige merknader. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år. Anbefalte tiltak Badet må renoveres for tilfredsstille dagen krav til

funksjon og tetthet.

Våtrom: Kjeller - Vaskerom/bi inngang Oppsummering Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Overflater og utstyr fremstår normal stand iht. alder. Vaskerom fra byggeåret. Malt gulv og vegg i betong. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask og servant. Naturlig avtrekk. Ca 40 mm fall fra gulv ved dør ved gang til gulv ved slukrist. Merknader: -Naturlig ventilasjon er ikke tilfredsstillende ift. bruksbelastning, kondensering vil oppstå på kalde flater. Registrert salt utslag og avskalling i puss og maling på gulv og vegg på befaringsdagen. Dette kan tilbakeføres til både drenering/fuktsikring, samt mangelfull ventilering av våtrom. (Det antas art det er montert diffusjons plast i gulv ved oppføring) -Lekkasje i vannkraner tilknyttet utslagsvask. - Iring på kobberrør. 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 Våtrom fungerer med dagens tilstand, anbefaler montering av waterguard i påvente av oppgradering.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke i handelen:
-Pendellamper i stue og kjøkken.
-Fastmontert oppbevaringsystem i hobbyrom kjeller.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt, samt i garasje.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

-Varmepumpe i stue.
-Ildsted/vedovn i stue første etasje og kjeller.
-Varmekabler på bad andre etasje.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 434

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. Det er montert vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

Formuesverdi primær

Kr 869 341

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 303 497

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 327 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:

1120/45/327:

27.03.1974 - Dokumentnr: 2114 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV
LEDNINGER M.V.

Med flere bestemmelser

25.10.2024 - Dokumentnr: 2148213 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942

05.02.1974 - Dokumentnr: 819 - Registrering av
grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:45 Bnr:17

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 17.12.1974.

Følgende arbeid gjenstår i følge denne:

-Kjeller: vaskerom skal ha avtrekk over tak eller mekanisk ventilasjon. Puss på gulv og vegger i hobbyrom. Delevegg mellom kles- og matbod.
-Utvendig: Rekkverk på kjellerhals.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at avvik på planløsning i kjeller etasje i forhold til godkjente tegninger. Det er i sports/redskapsrom etablert bad, mat og klesbod er et stort hobbyrom og kjellerstue er beskrevet som hobbyrom på tegninger, bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.12.1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Verdalen endring nr 4, formål:
Boliger, vedtaksdato: 06.04.1973.

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

Adgang til utleie

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

ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
99 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 990 (Omkostninger totalt)
116 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 090 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 106 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 108 890 (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 100 990

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimul tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning/styling

3 700 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 110 450

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

Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

08.11.2024

Velkommen til Sollia 12!





Innhold

Kjeller: Inngang, gang, bad, og kjellerstue.

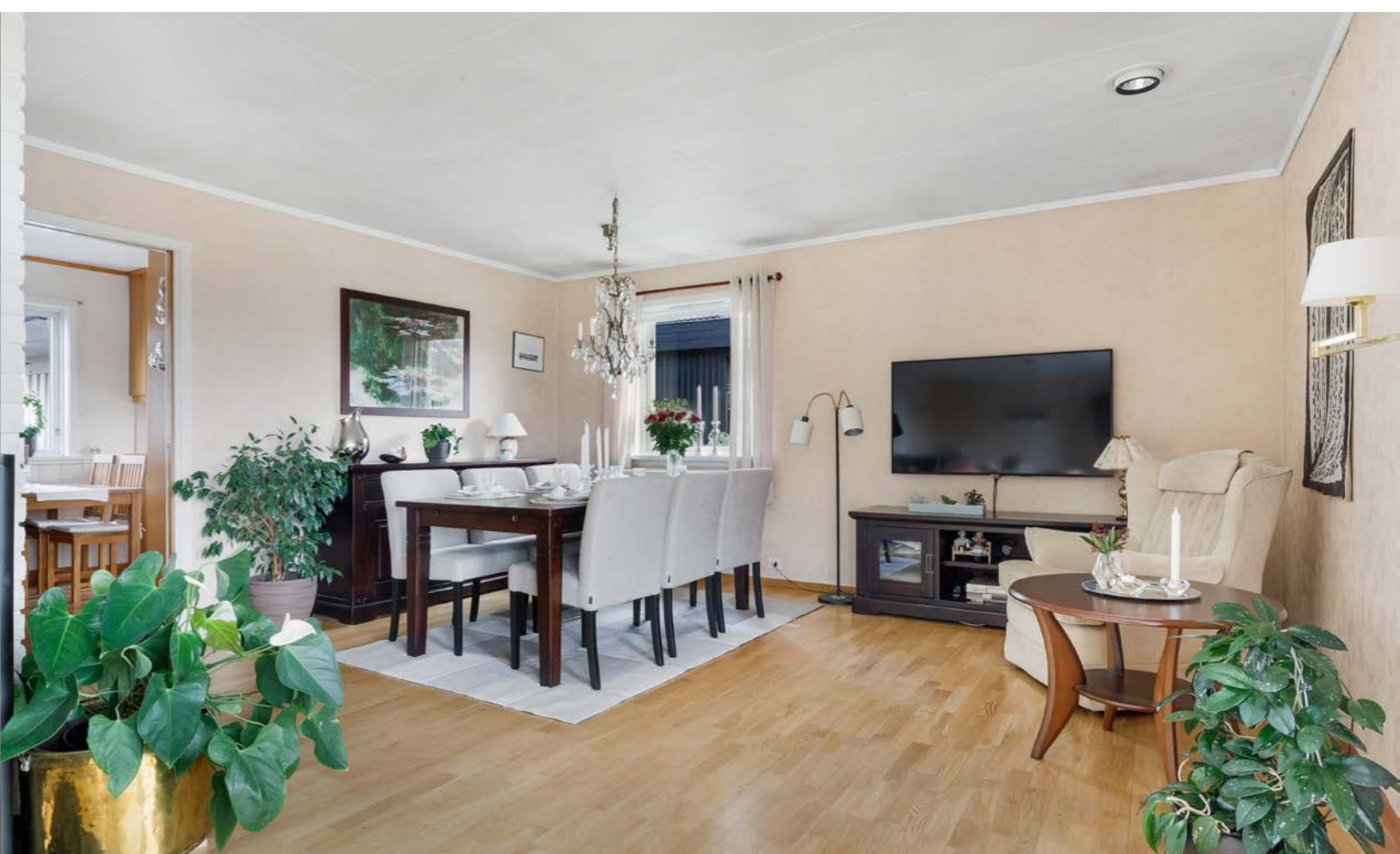
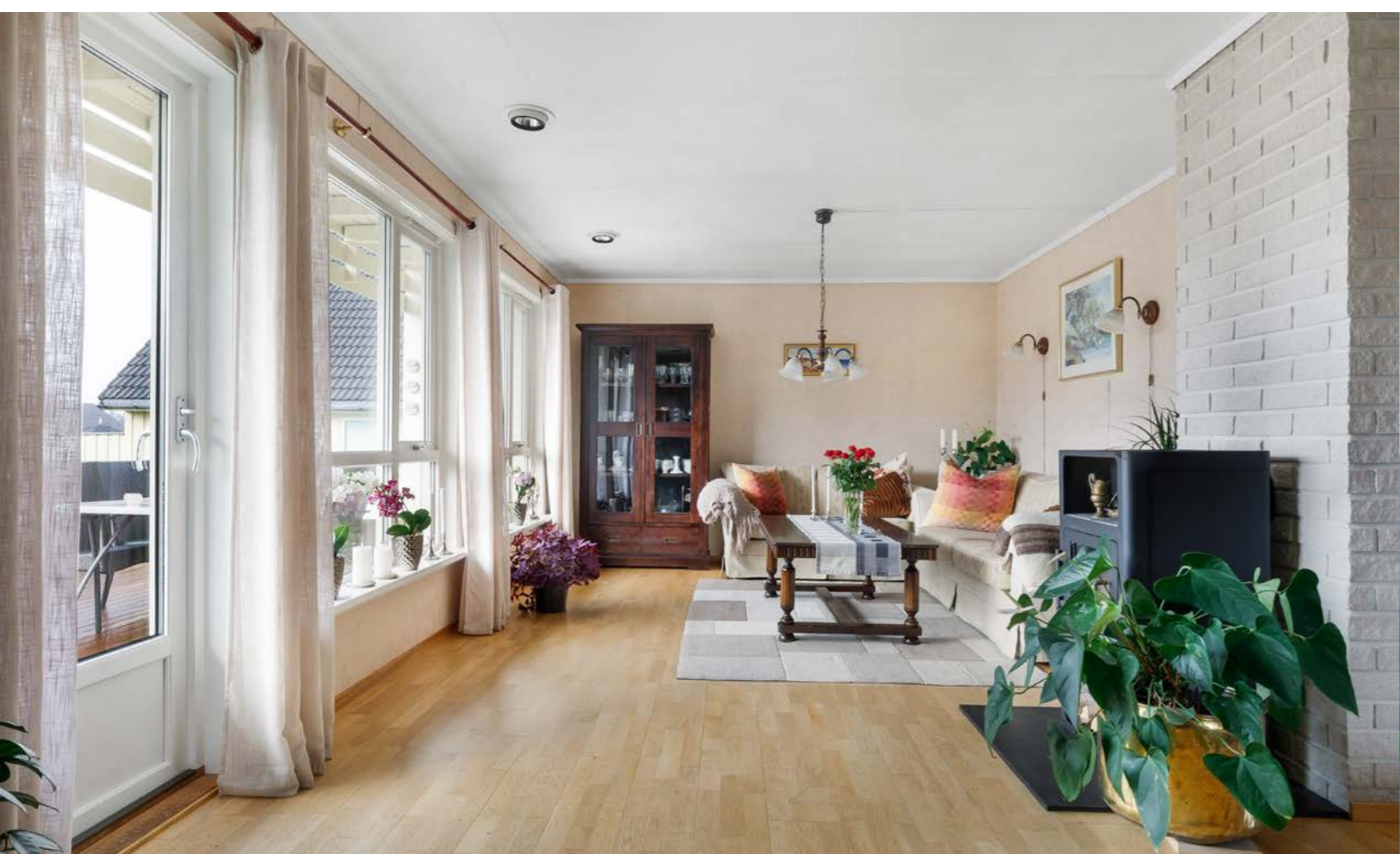
1. etasje: Entré/ gang, wc, kjøkken og stue/ spisestue.

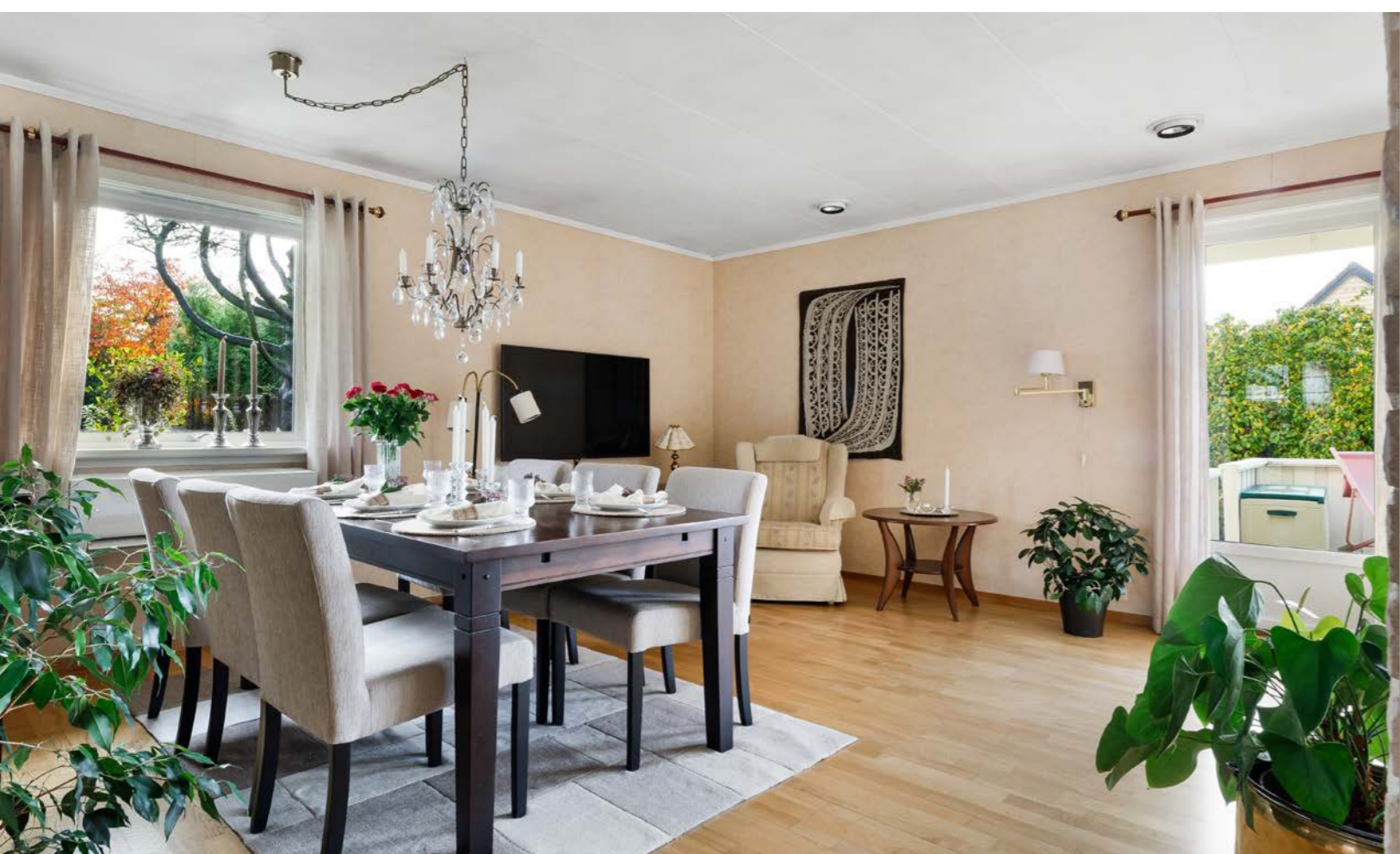
2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.

Garasje og garasjeloft.

Romslig gårdsrom og garasje.
Godt innhold over tre etasjer. Lys og trivelig entré









Kjøkken med plass til kjøkkenbord.

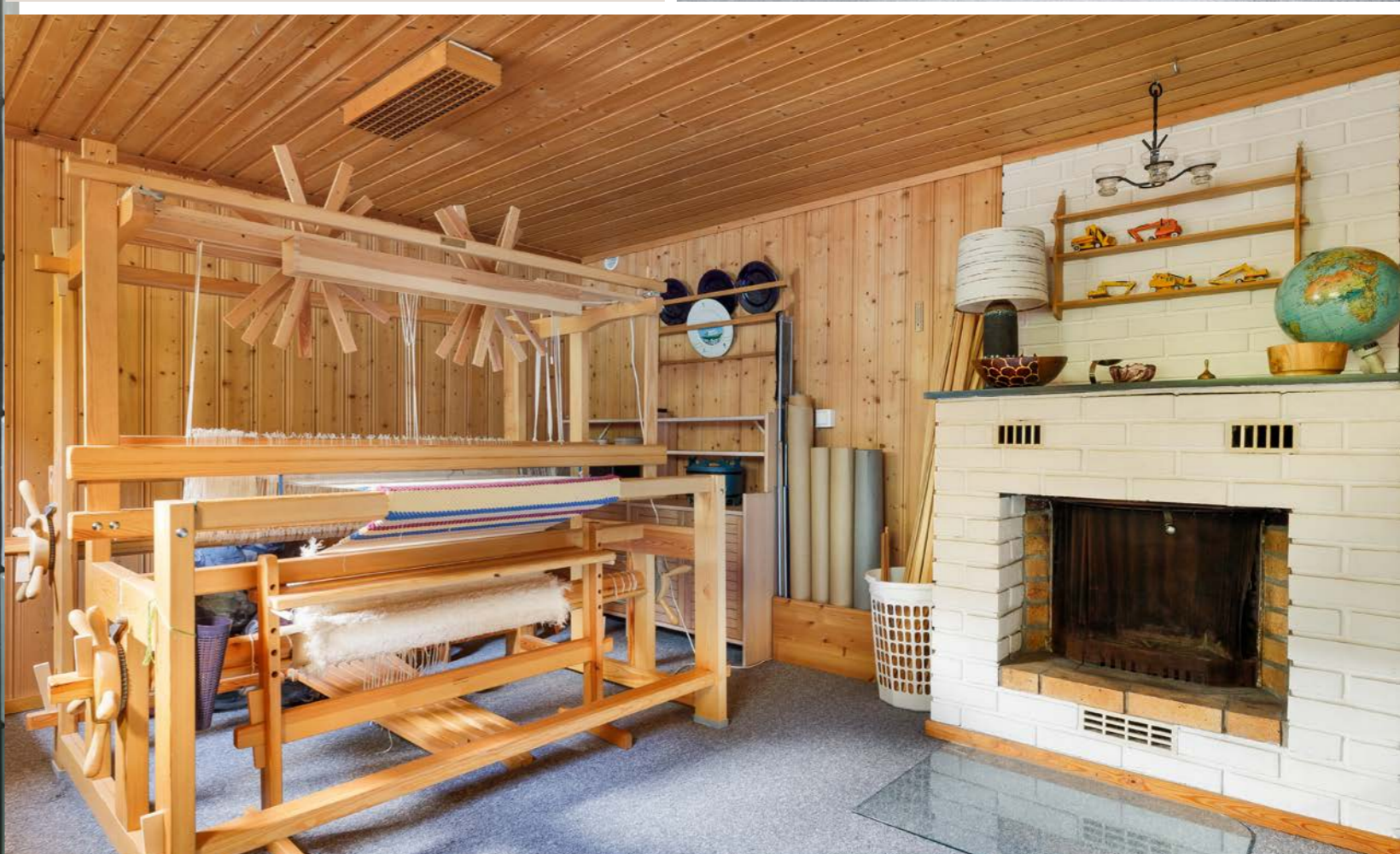
Entré/ gang og wc i hovedetasjen.
3 soverom , gang og bad i andre etasje.







Kjeller:
Hobbyrom, vaskerom,
kjellerinngang, gang og bad.





Sollia 12
1. Etg.

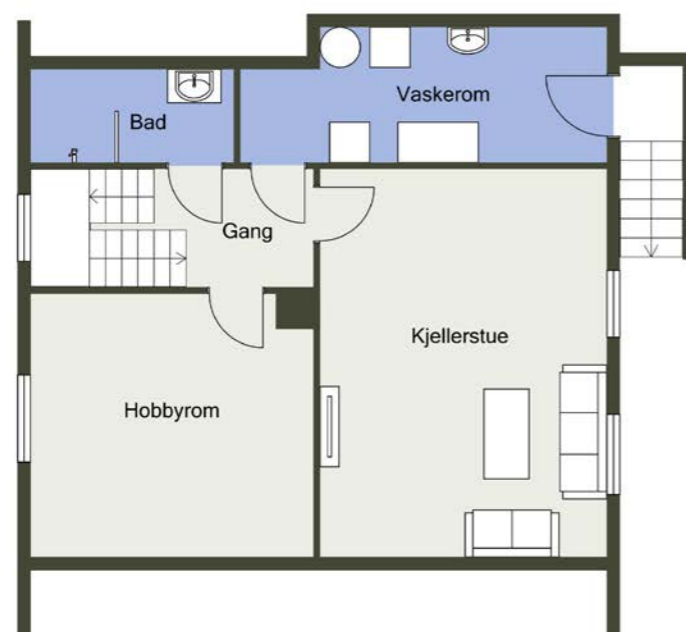


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Sollia 12
U. Etg.



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



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

Sollia 12
2. Etg.



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



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



Pent opparbeidet tomt.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240362	
Selger 1 navn	
Olene Riskjell	
Gateadresse	
Sollia 12	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4351
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	1974
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	50
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	eika forsikring
Polise/avtalnr.	2420828

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

Initialer selger: OR

Document reference: 1403240362

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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

Document reference: 1403240362

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

Document reference: 1403240362

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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
Olene Riskjell	ed0d4e8408039c8360b37 0a2afb2e5070d91f227	22.10.2024 16:13:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240362

Document reference: 1403240362

- 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>

Sollia 12 4351 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

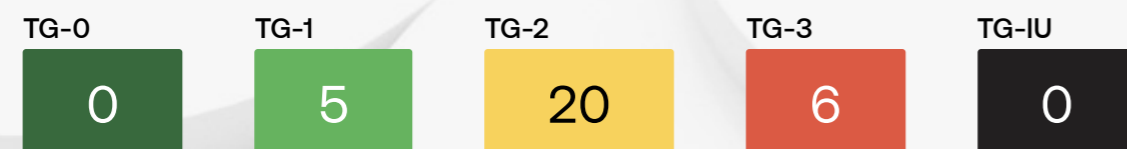
Byggeår: 1974

BRA: 205 m²

BRA-i: 160 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24713>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsetningen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Det ble registrert saltutslag på tegn til kondens på yttervegger i kjeller på befaringdagen. Dette er det symptom på fuktgjennomgang/reduertfunksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen, og/eller kondensering.

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.

Terrenget omkring boligen er relativt flatt, terreng faller stedvis inn mot grunnmur. Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann. Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Opprette fall fra grunnmur.
Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekk/skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater, stedvis spenninger i trinn. Tg:2. Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Manglende håndløper/rekkverk på vegg/vange 1. etasje. Tg:3. Rekkverk trapp loft 89 cm. Lavere høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Anbefalte tiltak

Håndløper/rekkverk 1. etasje anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra byggeåret, registrert iring og korrodering ved rør inntak til bereder. Fare for lekkasjer.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Iht. alder og slitasje bør bereder skiftes på kortere sikt.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering

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

Bad opplyst oppført i 1979.

Overflater og utstyr fremstår slitt og må påregnes oppgradert.

Antatt epoxy/to komponents maling på gulv med våtromspalter/respatex på vegg.

Utstyr: Servant i innredning, dusjnise, vannmåler og stoppekran.

Naturlig avtrekk.

Ca 100 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.

65 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Avskalling/riss i membran på gulv og vegg. Saltutslag på yttervegg.

-Våtromsplater m/montering tilfredstiller ikke krav til tetthet.

-Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant.

-Kondensmerker i himling i dusjnisen skyldes manglende ventilering.

-Svelling/slitte overflater innredning, påregnelig normalt iht. alder.

-Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

-Hulltaking er foretatt mot våtsoner da det ikke er tilgang, samt vurdering av øvrige merknader.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak

Badet må renoveres for tilfredsstillende dagen krav til funksjon og tetthet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering

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

Overflater og utstyr fremstår normal stand iht. alder.

Vaskerom fra byggeåret.

Malt gulv og vegg i betong.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask og servant.

Naturlig avtrekk.

Ca 40 mm fall fra gulv ved dør ved gang til gulv ved slukrist.

Merknader:

-Naturlig ventilasjon er ikke tilfredstillende ift. bruksbelastning, kondensering vil oppstå på kalde flater.

Registrert salt utslag og avskalling i puss og maling på gulv og vegg på befaringsdagen. Dette kan tilbakestilles til både drenering/fuktsikring, samt mangelfull ventilering av våtrom. (Det antas at det er montert diffusjons plast i gulv ved oppføring)

-Lekkasje i vannkraner tilknyttet utslagsvask.

- iring på kobberrør.

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

Våtrom fungerer med dagens tilstand, anbefaler montering av waterguard i påvente av oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det registreres stedvis riss/sprekk/avskalling i grunnmur/puss, setningsriss registrert på grunnmur sør/øst, og nord/vest.

Anbefaler gjenpussing for å hindre fuktinntrekk/frostspreg.

-Kjørespor/retningsavvik i belegningsstein skyldes grunnarbeid. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

For å hindre ytterligere fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Ytterlige registrering og vurdering beskrevet under "drenering og ventilasjon"

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Stedvis noe tørke sprekker og nedbrytning i terrassebord, rekkverk, søyler. etc.

Noe ujevnheter, normalt med mindre ujevnheter er påregnelig normalt.

Registrert råte i deler av håndrekk tilknyttet terrasse.

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

-Avskalling i overgangsbeslag balkong/yttervegg.

Høyden på rekkverk,(85/90cm) og avstand på spiler tilfredstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Trapp til terrasse er ikke sikret iht. dagens krav til sikkerhet, noe nedbrytning i treverk.

Platting/trapp ved entre mangler stedvis rekkverk. Bom i enkelte fliser.

Balkonger og terrasser, plattinger som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Utv. kjellertrapp

-Riss/sprekk/avskalling trinn, kjellerhals og vange.

-Noe løs festet rekkverk, avskalling i overflater. Rekkverk tilfredstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

-Manglende håndløper i trapp.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og rengjøring må påregnes generelt, utskiftning av skadet treverk må påregnes.

Rekkverk anbefales montert iht. gjeldende krav.

Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, stedvis noe nedbryting/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Enkelte vindu tar i karm/beslag og har behov for mindre justering.
- Enkelte dører henger, behov for mindre justering. Enkelte glasslister på påregnes skiftet/justert.
- Punktert glass i hobbyrom/bod i kjeller.
- Vindu i trapp er ikke barnesikret.

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.

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

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Utskiftninger må påregnes på utsatte vinduer/dører på sikt.

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

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, god stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Korrodering og stedvis skadet musetetting bak kledning.
- Korrodering/renninger på gavl ventiler.
- Manglende drengs/luftespalter over vannbord, ingen tegn til skader.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Korrodering ventil hetter genrelt.

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

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Montere musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon.

Registrert kondens/soppdannelse i sutak på loft. Det ble ikke registrert innvendig fuktskader på synlig flater.

Ukjent om det ble utført tiltak ift. lufting utvendig, ved skiftet av taktekkning.

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, ytterligere belastning på loft/kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av etasjen.

Knevegg på bad er ikke isolert, og yttertak i kott ved bad mangler diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Kontroll av luftning utvendig, eventuelt opprettelse av lufting innvendig, samt montering av generell mekanisk ventilering i bolig.

Montere isolert loftsluke.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Stedvis noe avskalling/korrodering i rennekroker, påregnelig normalt iht. alder.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på befaringdagen.

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

Anbefalte tiltak

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt hvor pipe er utkraget rundt pipe.

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

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

Merknader overflater generelt

.Toppdekker med varierende alder, stedvis bruksmerker/vannmerker og spenninger, påregnelig normalt iht. alder.

-Stedvis skjolder i tak-ess plater.

-Stedvis riss/sprekk i plateskjøter over og under vinduer og dører i bolig.

-Stedvis krakelering i tapet.

-Svimerker i vegg overflater over panelovn i kjellerstue.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Renninger fra feieluke.

Sprekk i overgang pipe/vegg, setning trolig oppstått ved oppføring, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Sprekk i brannplate i ildsted 1. etasje. Ingen umiddelbar behov for utbedring.

Anbefalte tiltak

Montere brannstein i feieluke.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. (Hodne Kjøkken, montert i 1998)
Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker og avskalling/svelling, hovedsakelig sokler og foringer.

Påregnelig med mindre justering av enkelte skapdører.

Merknad:

Mindre svelling/ujevn skjøt av benkeplate.

Generell info:

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 waterguard og komfyrvakt.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Iring på rørkobling på vanntilførsel til toalett, og vannlås tilknyttet servant, ingen registrert lekkasjer.

Stedvis avskalling/krakelering i tapet.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

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

Merknad:

-Ufagmessig tilkobling av avløpsrør fra utslagsvask i teknisk rom i kjeller.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, og vanntilførsel, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Elektrisk

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, noe oppgradert i 2021.

Merknader:

-Stedvis oppgradert i 2021, samsvarserklæringer ikke fremlagt.

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Innhente samsvarserklæring for nylig utført arbeid.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har naturlig ventilering, ventiler via tak, yttervegg og tilluftsventiler i vindu.

Det er opprettet mekanisk ventilering/sirkulering system i deler av kjelleretasje. Anbefaler nærmere kontroll av anlegg.

Kondensering/nedbrytning/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i hele boligen.

Tilluftspalte ved på manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vindu er plassert i våtsone, økt fuktbelastninger på treverket.

-Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Registrert "bom" i en flis foran innredning, ingen umiddelbar behov for utbedring.

"Bom" kan utbedre med bi-imp eller lignende.

-Enkelte fliser, hovedsakelig gulv er noe ujevn montert.

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

Vindu og karmfliser bør jevnlig overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Eventuelt beskyttes med plate/deksel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle avvik registrert på synlig sluk eller tettesjikt. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Begynnende svelling i nedre del av sideplate og skapdør tilknyttet innrening, påregnelig normalt. En skapdør behøver justering.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Opprette dreinsåpning fra innbygget systerne, og eller etablere en waterguard.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.10.2024

Rapportdato
4.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Olene Riskjell

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

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
Rogaland



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/kott på befaringdagen.

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: Sollia 12, 4351 Kleppe

Kommunen: 1120

Gårdsnr: 45

Bruksnr: 327

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1974 - Opplyst av eier.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i kjeller.

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

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Krav kan bli tilfredsstillende ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.

-Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke størrelser krav til rømning

Generell krav til rømningsvindu

(minimum bredde 0,5 m, minimum høyde 0,6 meter høy. Sum av bredde og høyde skal være minimum 1,5 m.)

Krav til lysforhold er ikke kontrollert.

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

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Takhøyde i kjeller målt til 2,18m i kjellerstue.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

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

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis oppgradert utvendig og innvendig i senere tid.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, stedvis manglende vedlikehold og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	44	44	0	0	6
1. etasje	61	61	0	0	23
Kjeller	55	55	0	0	0
1. etasje	28	0	28	0	0
Loft - Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	205	160	45	0	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	44	44	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	61	61	0	Entre/gang, wc, kjøkken og stue/spisestue. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	55	40	15	Vaskerom/kjeller inngang, gang, bad, og kjellerstue. - BRA-i (internt bruksareal)	Hobbyrom. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	28	0	28		Garasjerom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Loft - Garasje	17	0	17		Loftsrom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	205	145	60		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var 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 (varierede tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger.

Balkong 2. etasje - 6 m² - TBA
Terrasse - 23 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
<p>Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.</p> <p>Det ble registrert saltutslag på tegn til kondens på yttervegger i kjeller på befaringsdagen. Dette er det symptom på fuktgjennomgang/reduert funksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen, og/eller kondensering.</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>Terreng omkring boligen er relativt flatt, terreng faller stedvis inn mot grunnmur. Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann. Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhets område for flom.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. 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.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------

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

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>-Det registreres stedvis riss/sprekk/avskalling i grunnmur/puss, setningsriss registrert på grunnmur sør/øst, og nord/vest. Anbefaler gjenpussing for å hindre fuktinntrekk/frostspreg. -Kjørespor/retningsavvik i belegningsstein skyldes grunnarbeid. Ingen umiddelbar behov for tiltak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre ytterligere fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	Støttemur oppført i betong/betongstein.
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
Det registreres sprekk/skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	
Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.	
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Ytterlige registrering og vurdering beskrevet under "drenering og ventilasjon"	

6.5 Balkong, terrasse, platting

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Stedvis noe tørke sprekker og nedbrytning i terrassebord, rekkverk, søyler. etc. Noe ujevnheter, normalt med mindre ujevnheter er påregnelig normalt. Registrert råte i deler av håndrekk tilknyttet terrasse. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. -Avskalling i overgangsbeslag balkong/yttervegg.	
Høyden på rekkverk,(85/90cm) og avstand på spiler tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Trapp til terrasse er ikke sikret iht. dagens krav til sikkerhet, noe nedbrytning i treverk. Platting/trapp ved entre mangler stedvis rekkverk. Bom i enkelte fliser. Balkonger og terrasser, plattinger som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Utv. kjellertrapp -Riss/sprekke/avskalling trinn, kjellerhals og vange. -Noe løs festet rekkverk, avskalling i overflater. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. -Manglende håndløper i trapp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandling og rengjøring må påregnes generelt, utskifting av skadet treverk må påregnes. Rekkverk anbefales montert iht. gjeldende krav. Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass. (Enkelte vinduer/dør med enkle glass)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse dør/vinduer i stue 1. etasje, samt vinduer og balkong dør på soverom 2. etasje sør skiftet i 2009. Teak kjellerdør m/enkel glass montert i 2002.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, 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?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører med varierende alder, stedvis noe nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt. -Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. -Enkelte vindu tar i karm/beslag og har behov for mindre justering. -Enkelte dører henger, behov for mindre justering. Enkelte glasslister på påregnes skiftet/justert. -Punktert glass i hobbyrom/bod i kjeller. -Vindu i trapp er ikke barnesikret.	
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.	
Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales. Utskiftninger må påregnes på utsatte vinduer/dører på sikt. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, god stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Merknader:
-Korrodering og stedvis skadet musetetting bak kledning.
-Korrodering/renninger på gavl ventiler.
-Manglende drengs/luftespalter over vannbord, ingen tegn til skader.
-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utlufingen bak kledningen.
-Korrodering ventil hetter genreit.

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

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Montere musekoster/perforert beslag bak kledningen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon.
Registrert kondens/soppdannelse i sutak på loft. Det ble ikke registrert innvendig fuktskader på synlig flater.
Ukjent om det ble utført tiltak ift. lufting utvendig, ved skiftet av taktekking.
Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, ytterligere belastning på loft/kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av etasjen.
Knevegg på bad er ikke isolert, og yttertak i kott ved bad mangler diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av luftning utvendig, eventuelt opprettelse av lufting innvendig, samt montering av generell mekanisk ventilering i bolig.
Montere isolert loftsluke.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Stedvis noe avskalling/korrodering i rennekroker, påregnelig normalt iht. alder.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på befaringdagen.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Ingen spesielle merknader utover normal slitasje.
Lufting beskrevet i under loft.

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekket med takstein fra opplyst 2006, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Ingen spesielle merknader, tilstand er satt iht. alder. Ukjent, men det antas at papp, strø og lekter ble skiftet i forbindelse skifte av taktekking. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke montert snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
2. etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 17 mm på total planhet gulv soverom ved balkongdør sør. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 12 mm på total planhet gulv på soverom ved bad nord.	
1.etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv i stue.	
Kjeller Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 27 mm på total planhet gulv i kjellerstue.	
Opplysning gitt av selgere:	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt hvor pipe er utkraget rundt pipe. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Merknader overflater generelt .Toppdekker med varierende alder, stedvis bruksmerker/vanmerker og spenninger, påregnelig normalt iht. alder. -Stedvis skjolder i tak-ess plater. -Stedvis riss/sprekk i plateskjøter over og under vinduer og dører i bolig. -Stedvis krakelering i tapet. -Svimerker i vegg overflater over panelovn i kjellerstue.	
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. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Ildsted 1. etasje opplyst montert i 1999. Peis i kjeller opplyst oppført i 1978.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Renninger fra feiluke. Sprekk i overgang pipe/vegg, setning trolig oppstått ved oppføring, ingen umiddelbar behov for tiltak. Sprekk i brannplate i ildsted 1. etasje. Ingen umiddelbar behov for utbedring.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere brannstein i feiluke.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. (Hodne Kjøkken, montert i 1998) Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker og avskalling/svelling, hovedsakelig sokler og foringer. Påregnelig med mindre justering av enkelte skapdører. Merknad: Mindre svelling/ujevn skjøt av benkeplate.</p> <p>Generell info: 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 waterguard og komfyrvakt.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i kjeller.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Krav kan bli tilfredsstilt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu. -Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke størrelser krav til rømning Generell krav til rømningsvindu (minimum bredde 0,5 m, minimum høyde 0,6 meter høy. Sum av bredde og høyde skal være minimum 1,5 m.)</p> <p>Krav til lysforhold er ikke kontrollert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.</p> <p>Takhøyde i kjeller målt til 2,18m i kjellerstue. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.</p>	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Iring på rørkobling på vann tilførsel til toalett, og vannlås tilknyttet servant, ingen registrert lekkasjer. Stedvis avskalling/krakelering i tapet.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen/lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater, stedvis spenninger i trinn. Tg:2. Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Manglende håndløper/rekkverk på vegg/vange 1. etasje. Tg:3. Rekkverk trapp loft 89 cm. Lavere høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper/rekkverk 1. etasje anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplysning/annet:	Eier opplyser at det oppstod tilbakeslag i sluker på våtrom i kjeller i 2002, skadeårsak skyldes tett kommunal avløpsrør i vei. Eier opplyser videre at det oppstod noe mindre skader i gang i kjeller. Utbedret i regi av forsikringsselskap. Klepp kommune har kontrollert/utbedret skadeårsak i vei. For nærmere kontrollert konferer med selger/Klepp kommune.
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Merknad: -Ufagmessig tilkobling av avløpsrør fra utslagsvask i teknisk rom i kjeller.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe oppgradert i forbindelse med renovering/ombygging av bad 2. etasje.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.	
Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, og vanntilførsel, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Automatsikringer og el-bil lader opplyst montert i 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektriske anlegget med varierende alder, noe oppgradert i 2021.

Merknader:

- Stedvis oppgradert i 2021, samsvarserklæringer ikke fremlagt.
- Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Innhente samsvarserklæring for nylig utført arbeid.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	Service utført okt. 2024.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe antatt montert i 2018, ingen registrert eller opplyste avvik. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Anbefaler jevnlig service av anlegget.	
Eier opplyser at det ikke finnes oljetank på eiendommen.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	1974
Størrelse	192L
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
<p>Bereder fra byggeåret, registrert iring og korrodering ved rør inntak til bereder. Fare for lekkasjer. 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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Iht. alder og slitasje bør bereder skiftes på kortere sikt.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bygningen har naturlig ventilering, ventiler via tak, yttervegg og tilluftsventiler i vindu. Det er opprettet mekanisk ventilering/sirkulering system i deler av kjelleretasje. Anbefaler nærmere kontroll av anlegg. Kondensering/nedbrytning/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i hele boligen. Tilluftspalte ved på manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p>	

6.25 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vegg hengt toalett og badekar. Naturlig avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved badekar. Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. 55-62 mm dørterskel, synlig membran ved list. For nærmere kontroll må list demonteres.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad fra byggeåret, utvidet og oppgradert i overflater og utstyr i 2009.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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
<p>Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Vindu er plassert i våtsone, økt fuktbelastninger på treverket. -Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Registrert "bom" i en flis foran innredning, ingen umiddelbar behov for utbedring. "Bom" kan utbedre med bi-imp eller lignende. -Enkelte fliser, hovedsakelig gulv er noe ujevn montert.</p> <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Vindu og karmister bør jevnlig overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Eventuelt beskyttes med plate/deksel.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt 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
<p>Ingen spesielle avvik registrert på synlig sluk eller tettesjikt. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vegg hengt toalett og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Begynnende svelling i nedre del av sideplate og skapdør tilknyttet innredning, påregnelig normalt. En skapdør behøver justering.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Opprette drepsåpning fra innbygget sistene, og eller etablere en waterguard.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Opprette mekanisk ventilering.	
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 våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Kjeller - Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Bad opplyst oppført i 1979. Overflater og utstyr fremstår slitt og må påregnes oppgradert. Antatt epoxy/to komponents maling på gulv med våtromspalter/respatex på vegg. Utstyr: Servant i innredning, dusjnise, vannmåler og stoppekran. Naturlig avtrekk. Ca 100 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. 65 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.	
Merknader: -Avskalling/riss i membran på gulv og vegg. Saltutslag på yttervegg. -Våtromsplater m/montering tilfredsstiller ikke krav til tetthet. -Det er ikke tilstrekkelig tettet omliggende avløp under servant. -Kondensmerker i himling i dusjnisen skyldes manglende ventilering. -Svelling/slitte overflater innredning, påregnelig normalt iht. alder. -Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. -Hulltaking er foretatt mot våtsone da det ikke er tilgang, samt vurdering av øvrige merknader.	
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	
Anbefalte tiltak	
Badet må renoveres for tilfredsstille dagen krav til funksjon og tetthet.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.27 Våtrom: Kjeller - Vaskerom/bi-ingang

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.</p> <p>Overflater og utstyr fremstår normal stand iht. alder.</p> <p>Vaskerom fra byggeåret.</p> <p>Malt gulv og vegg i betong.</p> <p>Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask og servant.</p> <p>Naturlig avtrekk.</p> <p>Ca 40 mm fall fra gulv ved dør ved gang til gulv ved slukrist.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Naturlig ventilasjon er ikke tilfredstillende ift. bruksbelastning, kondensering vil oppstå på kalde flater. Registrert salt utslag og avskalling i puss og maling på gulv og vegg på befaringsdagen. Dette kan tilbakeføres til både drenering/fuksikring, samt mangelfull ventilering av våtrom. (Det antas at det er montert diffusjons plast i gulv ved oppføring) -Lekkasje i vannkraner tilknyttet utslagsvask. -Iring på kobberør. <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak	
Våtrom fungerer med dagens tilstand, anbefaler montering av waterguard i påvente av oppgradering.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.28 Øvrig: Garasje - 1976

Beskrivelse
<p>Garasje opplyst oppført i 1976, sere tilbygd ved 2 anledninger.</p> <p>Ringmur/ plate i stedstøpt betong.</p> <p>Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.</p> <p>Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.</p> <p>Takrenner/hedløp i plast.</p> <p>Stålpport m/port åpner.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Setningsriss/sprekk i stedstøpt plate, stedvis avskalling og saltutslag. -Kondensering innvendig flater 1. etasje, mangelfull ventilering. -Trapp til loft er ikke tilstrekkelig sikret i trinn eller med rekkverk. -Råte i vindu, punktert glass på loft. Variable fuktverdier i omliggende vegg konstruksjon. Påregnelig med utskifting av vindu. -Iring/korrodering i port. -Iring/korrodering i hengsler/beslag tilknyttet vinduer og dør, stedvis riss i kitt. -Stedvis noe begrenset lufting bak kledning. Musetting ikke synlig. -Taknedlp avsluttet over terrenget, økt fuktbelastning på mur og omliggende belegningsstein. <p>Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.</p> <p>Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.</p>

6.29 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slett utførelse.

Normal slitasje i overflater, stedvis noe slitte låskasser, påregnelig normalt iht. alder.

- Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører behøver mindre justering.

6.30 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

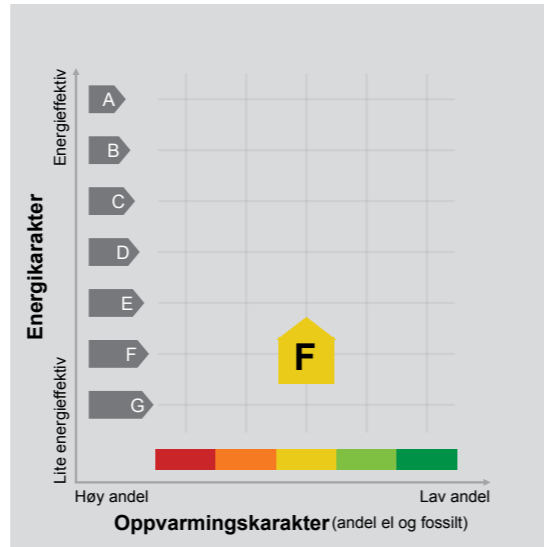
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Solla 12
Postnummer	4351
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	327
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171669561
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-45819
Dato	01.11.2024



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

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

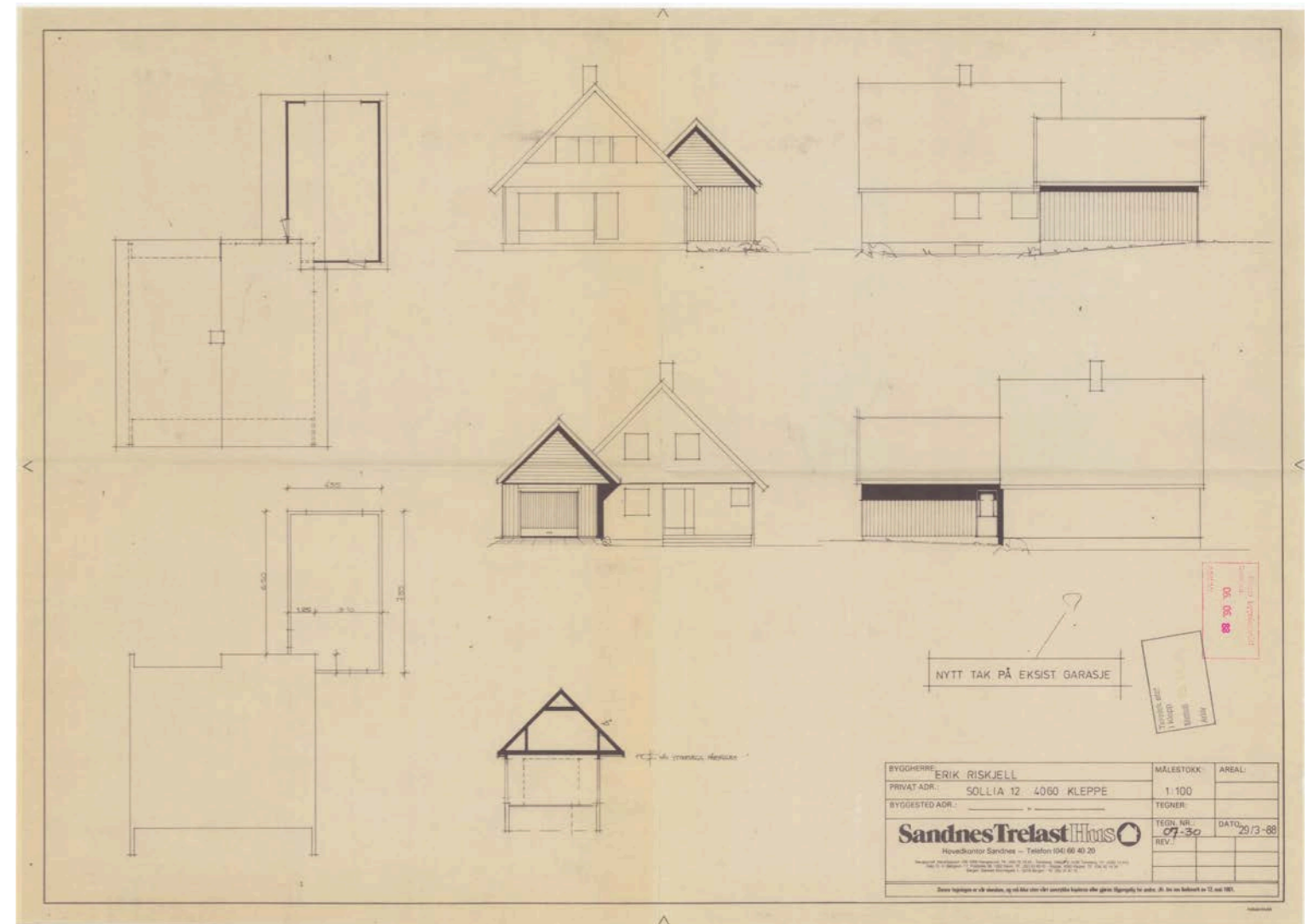
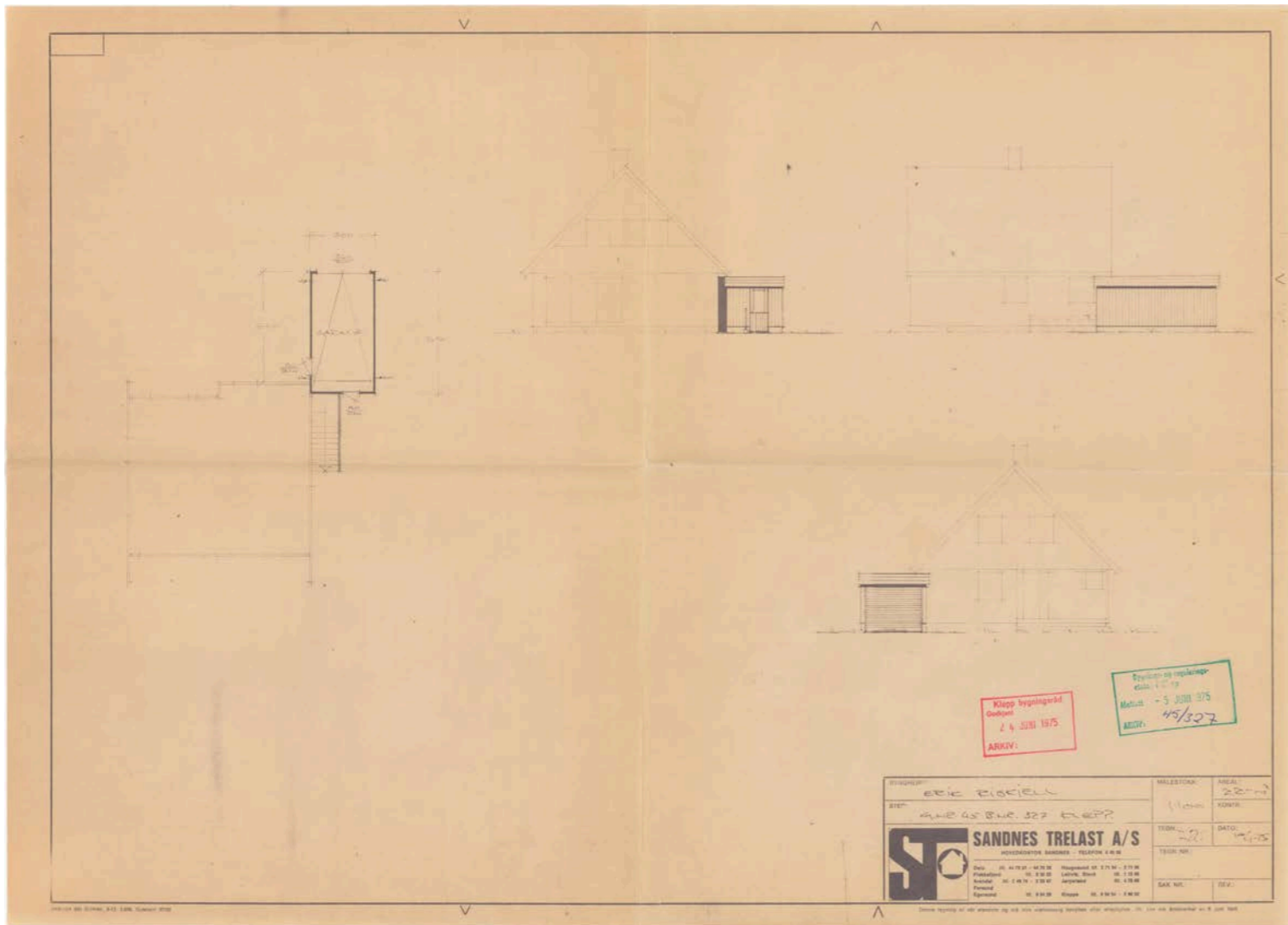
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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

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



KLEPP KOMMUNE
Bygningsetaten

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Erik Riskjell.....

4060 KLEPPE.....

Etter besiktigelse foretatt den 14.12.1974 gis herved midlertidig

brukstillatelse av bolighus på eiendommen
gnr. 45, bnr. 327, Bore østre.

Følgende arbeid gjenstår:

Møkkåder:

Kjeller: Vaskerom skal ha avtrekk over tak eller mekanisk ventilasjon.

Puss av golv og vegger i hobbyrom.

Delevegg mellom kles- og matbod.

Utv: Rekkverk på kjellerhals.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

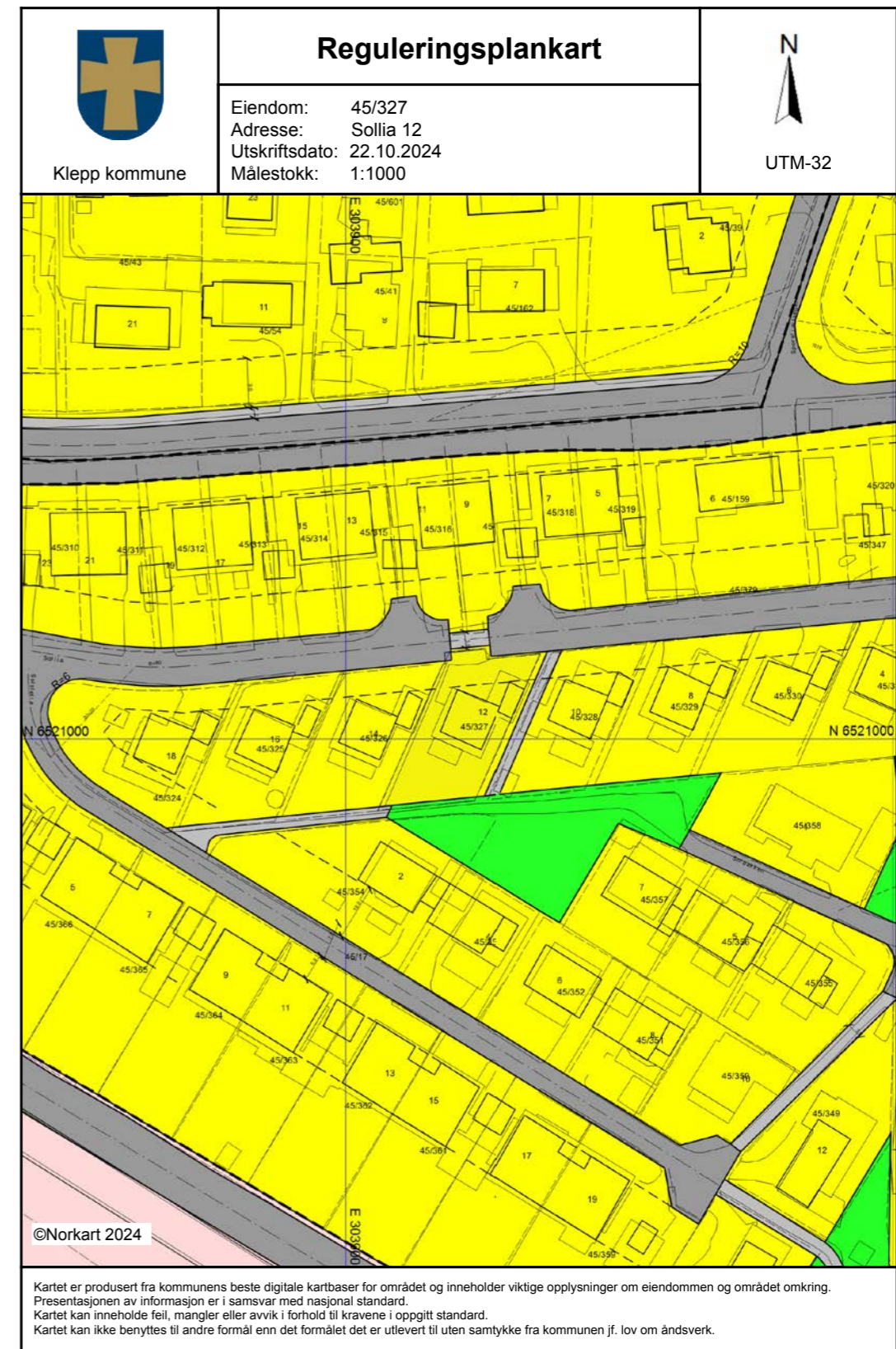
Gjenpart: Klepp Sparebank.

...Kleppe... den 17.12.1974.....



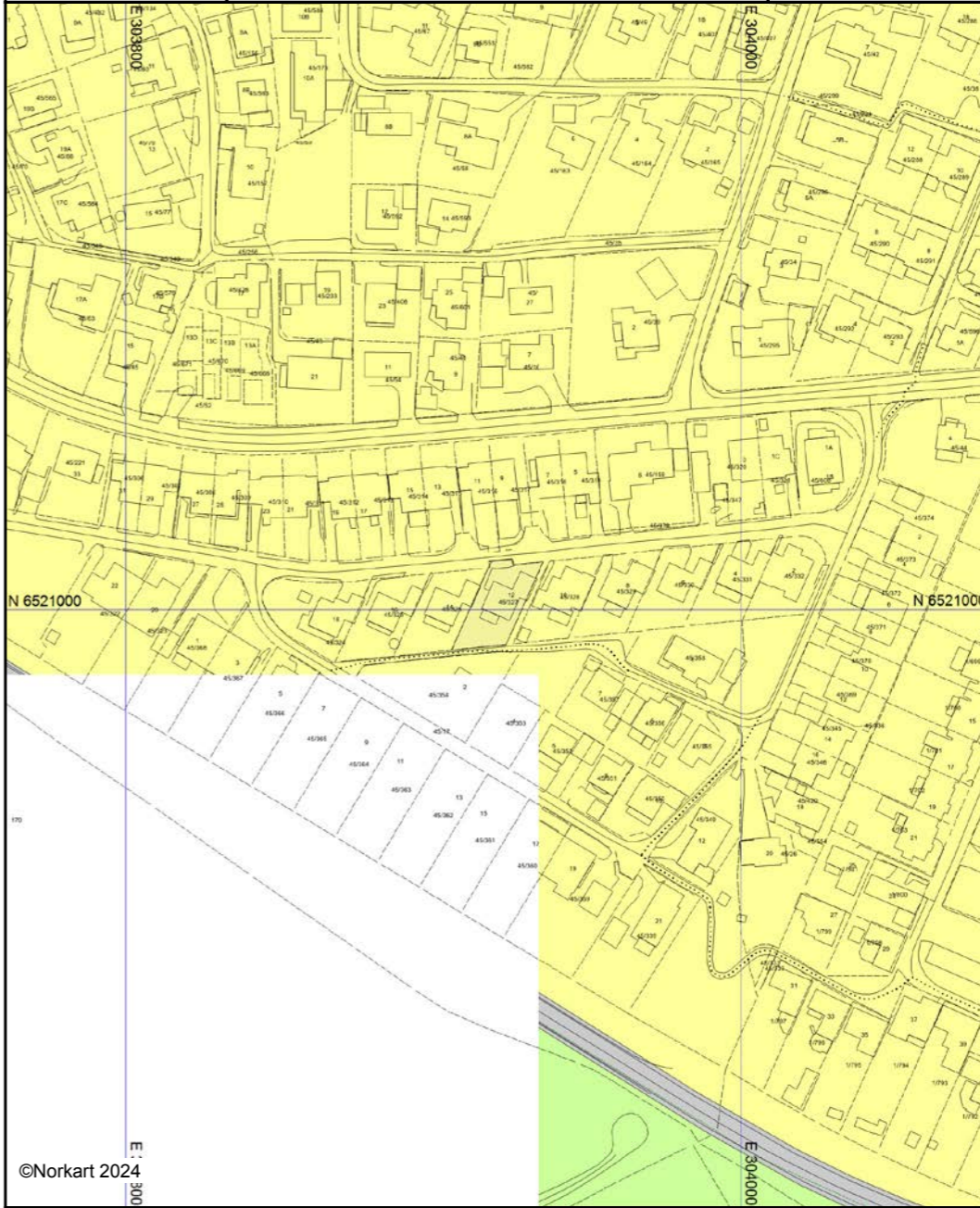
.....

Martin Bø
-bygn.kontr.-

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66



Tegnforklaring	
VEG	<ul style="list-style-type: none"> Annet vegareal Autovern Vegdekkekant
Bygninger	<ul style="list-style-type: none"> Grunnmur Takriss Takoverbygg kant Veranda
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)	Område for bustader med tilhørende anlegg
Eiendomsinformasjon	<ul style="list-style-type: none"> Eiendomsgrænse Eiendomsteig Abc Gårds- og bruksnummer
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 20)	<ul style="list-style-type: none"> Kjøreveg Gang-/sykkelveg Gangveg
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	Anna friområde
Adresser	Abc Adressepunkttekst
Stedsnavn og andre tekster	Abc Navn på samferdsel
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 21)	Unyansert formål (kun for eldre planar)
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20	<ul style="list-style-type: none"> Regulerings- og utbyggingsplanområde Planer si avgrensing Formålsgrense Regulert tomtegrense Byggjegrænse Planlagt buseiend Bygninger som inngår i planen Regulert senterlinje Frisiktslinje Målelinje/avstandslinje Abc Påskrift radius Abc Påskrift plantilbehør Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

 Klepp kommune	Kommuneplankart	 UTM-32
	Eiendom: 45/327 Adresse: Sollia 12 Utskriftsdato: 22.10.2024 Målestokk: 1:2000	
		
©Norkart 2024 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.		

Nabolagsprofil

Sollia 12 - Nabolaget Verdalen vest - vurdert av 43 lokalkjente

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse - næværende
	Veg - næværende
	LNFR-areal - næværende
	Markagrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - næværende
	Adkomstveg - næværende
	Gang-/sykkelveg - næværende
VEG	
	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkekant
Bygninger	
	Grunnmur
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
Eiendomsinformasjon	
	Eiendoms grense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Adresser	
Abc	Adressepunkttekst

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Sporafjellvegen Linje X44, 58, 59, 62	2 min	0.2 km
	Klepp stasjon Linje L5	9 min	5.1 km
	Stavanger Sola	19 min	
	Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min	26 km

Skoler

Bore skule (1-6 kl.) 443 elever, 24 klasser	11 min	0.8 km
Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	5 min	2.5 km
Bore ungdomsskule (7-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	11 min	0.8 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min	5.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min	7.6 km

«Et trivelig nabolag, men avhengig av privatbil for å komme lett til andre stede»



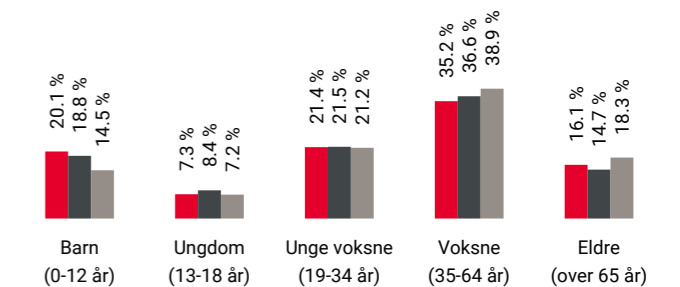
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verdalen vest	1 474	550
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Sporafjell barnehage	10 min
Myrsnibå barnehage (1-5 år) 54 barn	15 min 1.1 km
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare


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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

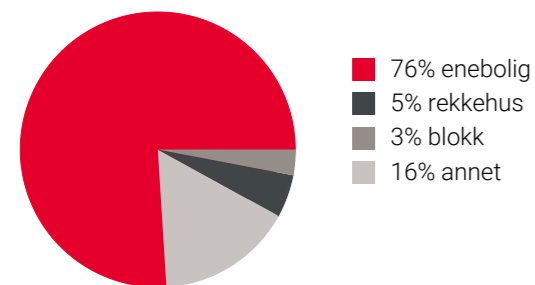
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

Sport

-  Sollia ballløkke
Ballspill 4 min 
0.3 km
-  Bore skule
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 10 min 
0.8 km
-  MOVA Klepp 26 min 
-  Robust Trening Bryne 10 min 

Boligmasse







«Kort skolevei for ungene, lite støy og fine turområder»

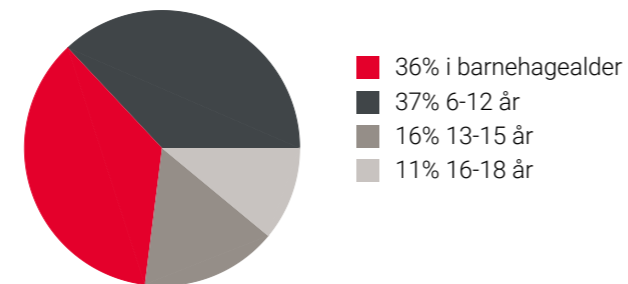
Sitat fra en lokalkjent



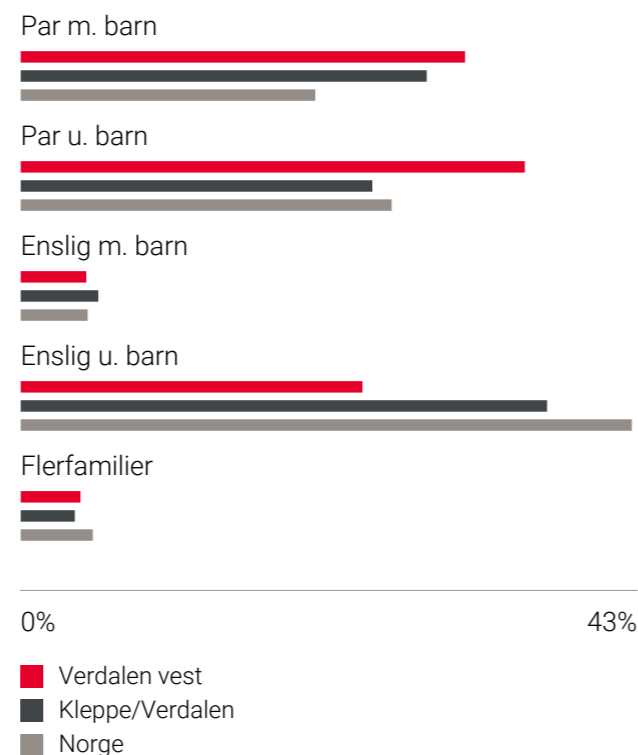
Varer/Tjenester

-  Jærhagen 25 min 
-  Apotek 1 Jærhagen 26 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

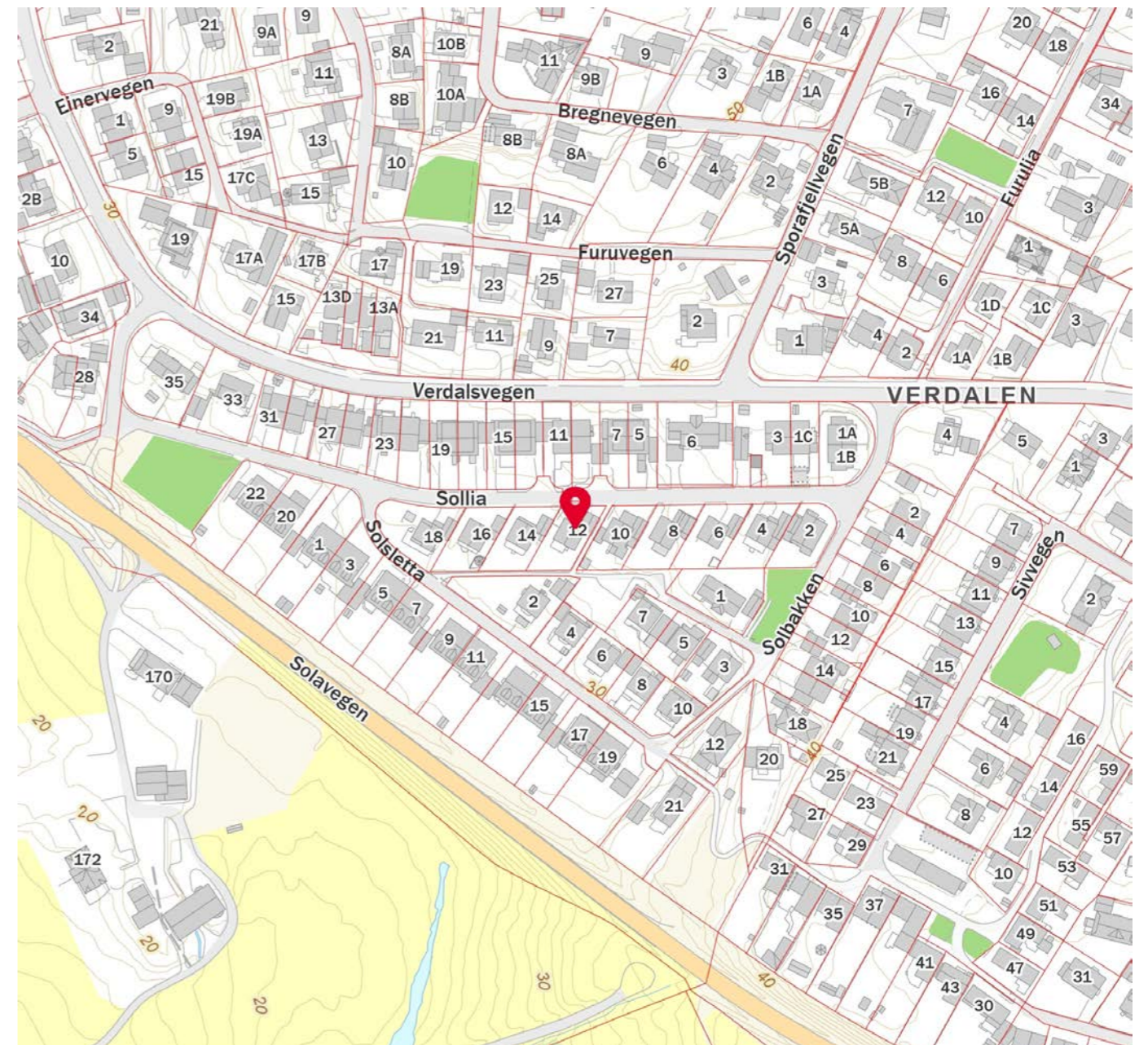
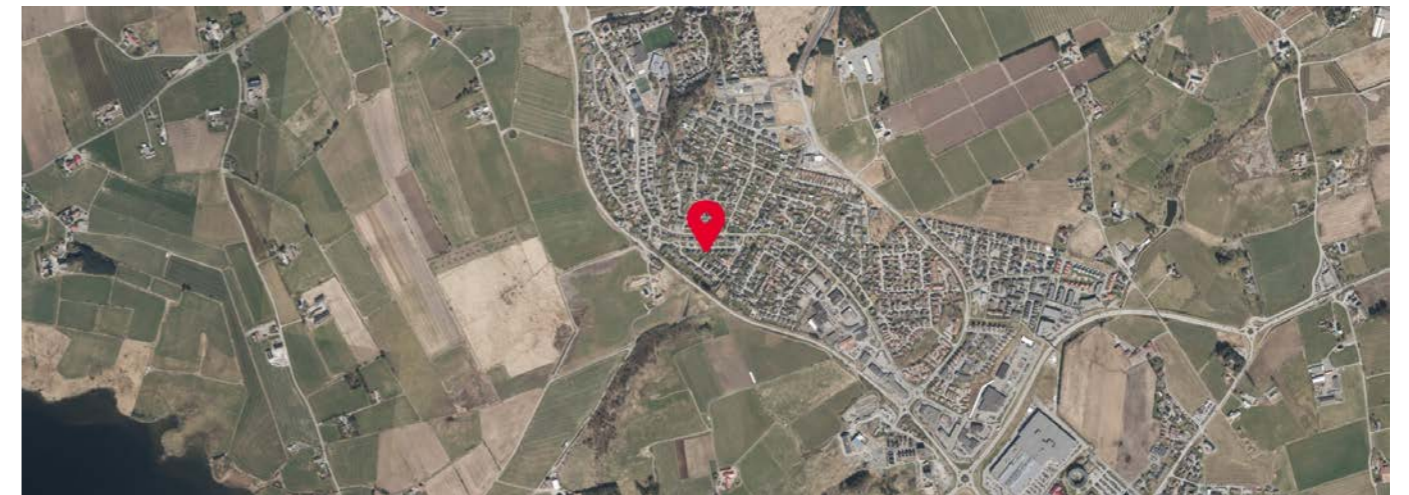


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel 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 rabatterte 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



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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert 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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 risikopplysninger 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.



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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sollia 12
4351 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Saksbehandler: Steinar Stokka

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre