

**aktiv.**



Skråvegen 4, 4350 KLEPPE

**Lekkert og lettstelt  
enderekkehus fra 2019  
God planløsning - 2 stuer  
4 soverom - 2 bad**





Eiendomsmegler MNEF

## Steinar Stokka

**Mobil** 465 95 969

**E-post** steinar.stokka@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 690 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 143 490,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 5 833 490,-
<b>Selger:</b>	Andre Figenschou Gofjell
<b>Salgsobjekt:</b>	Rekkehus
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2019
<b>BRA-i/BRA Total</b>	144/144 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	280.7 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	4
<b>Antall rom:</b>	6
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 1, bnr. 2380
<b>Oppdragsnr.:</b>	1403240333

# Delikat enderekkehus med gjennomgående god standard og gode løsninger

Et meget gjennomført og lettstelt enderekkehus med uvanlig gode løsninger.

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

2. etasje: Gang/stue, 4 soverom og bad.

Garasje og bod.

Kort fortalt:

- God planløsning og standard
- 2 varmpumper og vedovn
- Utvendig solskjerming mot sørvest
- Utstrakt bruk av måltilpasset plisségardiner
- Garasje med elbillader og bod.
- 4 romslige soverom
- Hovedsoverom med bod/garderoberom
- 2 bad, badet i andre etasje har dusj og badekar
- Praktisk kjøkken med god skap- skuffe- og benkeplass
- Integrerte hvitevarer medfølger
- Barnevennlig beliggenhet, men likevel sentralt-
- Gangavstand til Kleppekrossen med gode bussforbindelser
- Dagligvarebutikk like ved og gode shoppingmuligheter på Jærhagen

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	41
Nabolagsprofil .....	85
Budskjema .....	95

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 144 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 144 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken

#### 2. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Gang/stue, 4 soverom og bad.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

280.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Lettstelt tomt med asfaltert gårdsrom, innegjerdet hage med terrasse og singel. Muligheter for tilpassing etter behov med plen, kunstgress mm.

### Beliggenhet

Skråvegen 4 ligger i et barnevennlig og sentralt område med gangavstand til barneskole, ungdomskole og idrettsanlegg. Et populært område med nærhet til Klepp sentrum med Jærhagen og turområder som Kleppelunden.

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

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

Klepp IL har idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubbene kan tilby bl.a. fotball, håndball,



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

Kleppelunden turområde ligger i nærheten av boligen. En tre kilometer lang rundløype med lys går gjennom Kleppelunden over Håland. Vil du forlenge turen kan du gå opp på Kleppevarden med "Tusenårsplassen" og en storslått utsikt over Jæren.

Musikkpaviljongen i Kleppelunden blir benyttet til konserter, stevner og andre arrangementer. Kleppelunden har bl.a. grillplass for familien, belyste løyper for sene joggeturer og treningsapparater for de som ønsker å benytte seg av det.

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

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

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av boliger.

#### **Bygningssakkyndig**

Kåre Vatland

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Utdrag fra takstrappport: Enebolig i rekke/rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler. Tre bjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med papp. Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium. Vinduer og dører med isolerglass. Bygningen fremstår i normal stand iht. alder. Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

#### **Innhold**

1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
2. etasje: Gang/stue, 4 soverom og bad.

Garasje og bod.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/ vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). 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. Merknader: Det er ikke synlig etablert plast mot plate, varierende praksis ved denne typen konstruksjon. Ingen registrert konsekvens. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot garasje, ingen registrert konsekvens. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Anbefalte tiltak Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Stedvis noe tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget. Anbefalte tiltak Jevnlign overflatebehandling og rengjøring må påregnes.

Vinduer og dører Oppsummering Vinduer og dører fra byggeåret, noe nedbrytning i enkelte karm/overflater. Merknader: -Synlig fingerskjøtt i terrasse dør, behov for behandling. -Skade i vinduskarm kjøkken, behov for behandling. -Stort vindu i stue 1. etasje gliper i ramme. Ingen registrert følgeskade. Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Opplysning/ annet: Eier opplyser at det er registrert en mindre ripe i glass i stuevindu 1. etasje. I følge leverandør og utbygger er denne ubetydelig og har ingen konstruksjonsmessig betydning. For nærmere informasjon konferer med utbygger. Anbefalte tiltak Overflatebehandlinger må påregnes. Stedvis noe mindre justeringer/smøring må påregnes.

Yttervegger Oppsummering Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder. Merknader: -Stedvis tørkesprekker/vridninger i kledning. -Kledning på garasje er spikret lang inn i treverket, dette gir økt fuktbelastning på treverket. -Iring i beslag omliggende avkast kjøkken. -Museband er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet, anbefaler montering

av musekoster. -Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng. 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 tre kledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Anbefalte tiltak Anbefaler nærmere kontroll av ventilering på tak/raft, samt bedre at det opprettes bedre ventilering omliggende vinduer. Justere museband, bedre innfestning av enkelte bord.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom Oppsummering av overflater Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Fall utenfor, og i dusjnisen er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt. 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. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Uavhengig kontroll er ikke fremvist og gjennomgått. Synlig membran under klemring i sluk. Mangelfull tetting omliggende avløpsrør under servant, fare for fukskade ved en eventuell lekkasje. Ellers ingen spesielle merknader registrert. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Innhente dokumentasjon - uavhengig kontroll ved oppføring. Tette omliggende avløp under servant. Oppsummering av sanitærutstyr Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ellers ingen spesielle merknader. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Våtrom: 2. etasje - Bad Oppsummering av overflater Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Fall utenfor, og i dusjnisen er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt. -Stedvis noe retningavvik vegg, synlig på fliser, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Uavhengig kontroll er ikke fremvist og gjennomgått. Synlig membran under klemring. Ellers ingen spesielle merknader registrert. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Innhente dokumentasjon - uavhengig kontroll ved oppføring. Oppsummering av sanitærutstyr Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ellers ingen spesielle merknader. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.



Forhold som har fått TG3:

Trapp Oppsummering Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, mindre bruksmerker registrert, god stand. Trappen mangler rekkverk på nedre del av vange i entre. Tg:3. Anbefalte tiltak Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er lagt inn fiber/altibox i boligen.

### **Parkering**

Garasje med automatisk garasjeport, el-bil lader og bod i bakkant.

### **Forsikringsselskap**

Selger har byggforsikring gjennom WaterCircles.

### **Polisenummer**

100931582

### **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**

-Varmekabler på begge bad.

-Ildsted/vedovn i stue.

-2 varmepumper, en i stue første etasje og en i stue andre etasje.

**Info strømforbruk**

Selger har et årlig strømforbruk på ca. 15.000 kWh per år. Dette inkluderer lading av el-bil.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Oransje

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 690 000

**Kommunale avgifter**

Kr 12 867

**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 vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 366 615

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 193 135

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

### **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 1, bruksnummer 2380 i Klepp kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1951/740-2/44 13.02.1951 Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: knr: 1124 gnr: 1 bnr: 129

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: knr: 1120 gnr: 1 bnr: 178

1951/740-4/44 13.02.1951 Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: knr: 1120 gnr: 1 bnr: 178

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.05.2019.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.05.2019.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan: Fredheim/Skråvegen Plan 1077. Formål: Bolig Vedtaksdato: 27.02.15. Kommuneplan: Klepp, formål: boliger, periode: 2022-2033. Hensynsone H190 i kommuneplanen.

Eiendommen ligger i hensynsone H190. Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190) Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola. For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart. Alle nye



reguleringsplanar innanfor H190\_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgde som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna. Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190\_2 dvs. område med byggrestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teikning ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutinar. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggerestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtakelsestidspunkt bes oppgitt i budskjema.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

5 690 000 Prisantydning

---

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

142 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

143 490 Omkostninger totalt

153 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 833 490 Totalpris. inkl. omkostninger

5 843 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 846 690 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 143 490



### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 900 Tilretteleggingsgebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 95 550,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 7 900,- samt alle kostnader i forbindelse med oppdraget.

**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**

18.10.2024

## Velkommen til Skråvegen 4!

Boligen stod ferdig i 2019 og har royal kledning.

Utvendig somskjerming på side mot sør-vest.

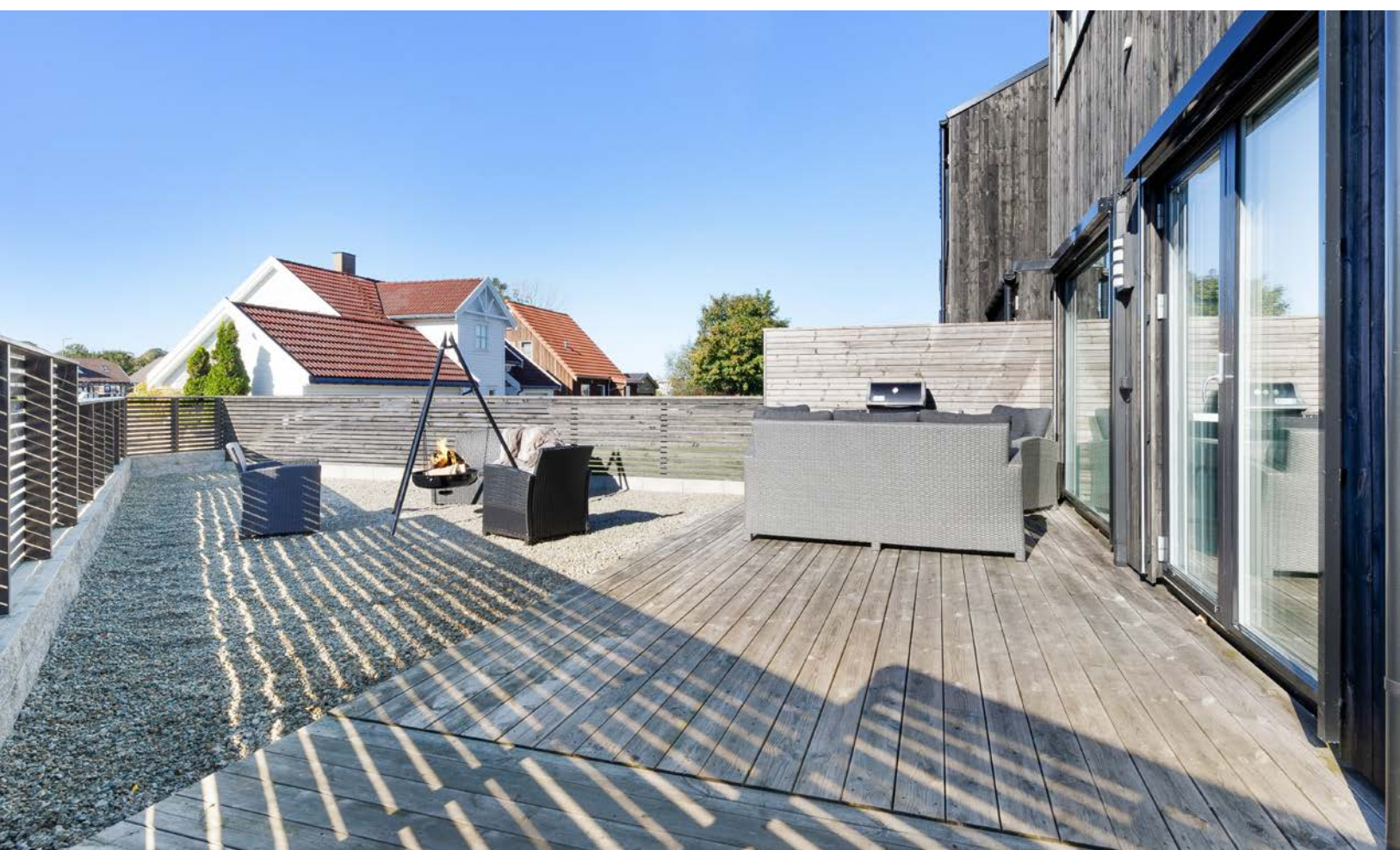
Boligen har et lettstelt uteområde med asfalt i gårdsrom, gjerde, terrasse og singel - singlet areal er fint til fremtidig plen, kunstgress eller forlengelse av terrasse.



















Innbydende inngangsparti!



Entré/gang!



1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.



Stue med store vindusflater med plissé gardiner innvendig i tillegg til utvendig solskjerming. God plass til stor sittegruppe og tv - perforerte akustikkplater i tak.











Utvendig solskjerming med solsensor og fjernkontroll.  
Styring av varme gjennom Daikin app.



Detaljebilde fra stue.



Stue mot kjøkken - god plass til stort spisebord som kan forlenges etter behov.







Praktisk kjøkken i lys utførelse med god skap- skuffe- og benkeplass.



Spotter som belysning - alle integrerte hvitevarer medfølger.







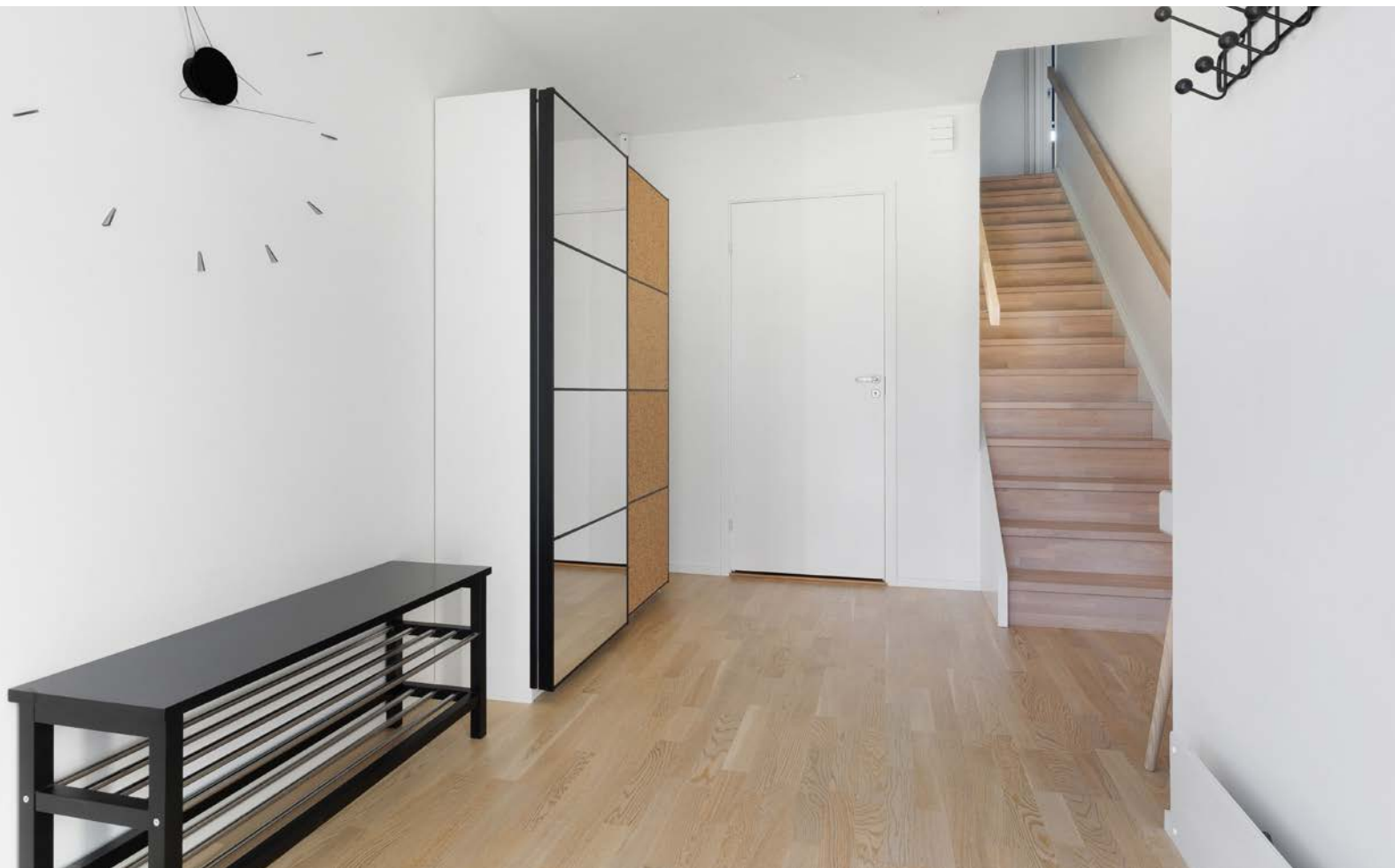
Bad/vaskerom



Sservant med skuffer og speil med oppbevaring og belysning

Gang/stue, 4 soverom og bad.

Kjekk stue med god takhøyde.









4 romslige soverom!

### Hovedsoverom

Stedbygd sengegavl med nattbord,  
belysning og stikkontakter.

Plass til garderoberom på soverom og i bod/  
garderoberom - loftsluke til loft med  
ventilasjonssystem.



Bod/garderoberom/"walk-in-closet"









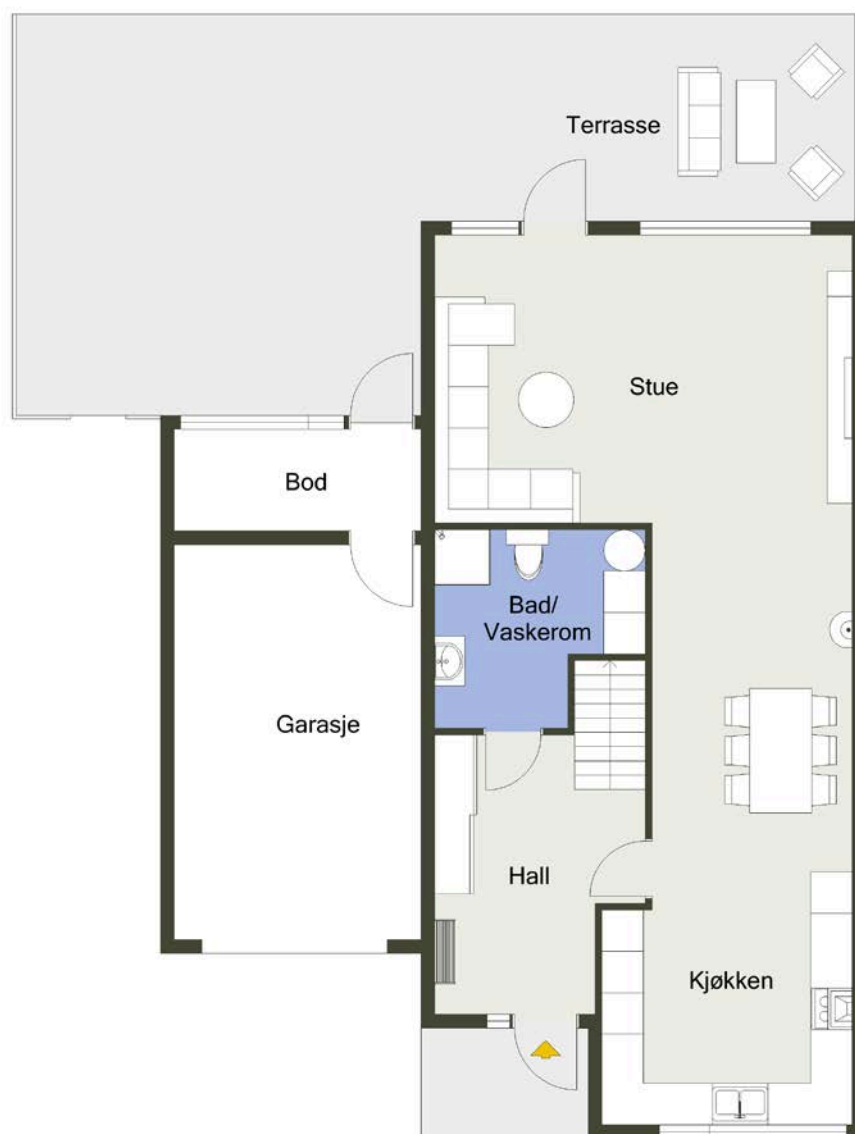
Bad i andre etasje



Bad med dusj, badekar, vegghengt toalett, servant med skuffer og speil med oppbevaring og belysning

# Skråvegen 4

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.



## Skråvegen 4

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.





Garasje med automatisk garasjeport, el-bil lader og bod i bakkant.

Bod.







Nærområde

# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403240333	
<b>Selger 1 navn</b>	
Andre Figenschou Gofjell	
<b>Gateadresse</b>	
Skråvegen 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KLEPPE	4350
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	WaterCircles
Polise/avtalnr.	100931582

Document reference: 1403240333

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AFG

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

11 stk spotter i taket installert av montør, samt el-bil lader i garasje og 2 stk utvendige stikkontakter for varmpumper.

Arbeid utført av

Hatteland Elektriske AS

Filer

[Faktura\\_nr\\_61243\\_240621.pdf](#)

[Faktura 64889.pdf](#)

[Faktura 68247.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Medfølger dokumentasjon fra byggeår i en EL mappe.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Zaptec Go ladeboks installert i garasjen.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Veranden på baksiden av huset ble bygget av Grude Bygg AS før overtakelse som en del av kjøpsavtalen. Gjerde er utført av ufaglært/egeninnsats.

Arbeid utført av

Grude Bygg AS

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: 1403240333



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Figenschou Gofjell	76ada3bd6acbfe70bd422e1 e0d4b83c15384da8e	02.10.2024 14:01:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240333

- 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>

# Skråvegen 4 4350 KLEPPE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i rekke

Byggeår: 2019

BRA: 174 m<sup>2</sup>

BRA-i: 149 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

20

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 2380

Kåre Vatland  
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO  
902 97 450

Skråvegen 4  
4350 Kleppe



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24149>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Trapp

##### Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, mindre bruksmerker registrert, god stand. Trappen mangler rekkverk på nedre del av vange i entre. Tg:3.

##### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

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

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

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

##### Merknader:

Det er ikke synlig etablert plast mot plate, varierende praksis ved denne typen konstruksjon. Ingen registrert konsekvens.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot garasje, ingen registrert konsekvens. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

##### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Stedvis noe tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt.

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

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

##### Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.



## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, noe nedbryting i enkelte karm/overflater.

Merknader:

- Synlig fingerskjøtt i terrasse dør, behov for behandling.
- Skade i vinduskarm kjøkken, behov for behandling.
- Stort vindu i stue 1. etasje gliper i ramme. Ingen registrert følgeskade.

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

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

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

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

Opplysning/annet:

Eier opplyser at det er registrert en mindre ripe i glass i stuevindu 1. etasje. I følge leverandør og utbygger er denne ubetydelig og har ingen konstruksjonsmessig betydning. For nærmere informasjon konferer med utbygger.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Stedvis noe mindre justeringer/smøring må påregnes.

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Merknader:

- Stedvis tørkesprekker/vridninger i kledning.
- Kledning på garasje er spikret lang inn i treverket, dette gir økt fuktbelastning på treverket.
- Iring i beslag omliggende avkast kjøkken.
- Museband er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet, anbefaler montering av musekoster.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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 tre kledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmere kontroll av ventilering på tak/raft, samt bedre at det opprettes bedre ventilering omliggende vinduer.

Justere museband, bedre innfestning av enkelte bord.

## Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
- Fall utenfor, og i dusjnisen er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt.

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.

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Uavhengig kontroll er ikke fremvist og gjennomgått.  
Synlig membran under klemring i sluk.  
Mangelfull tetting omliggende avløpsrør under servant, fare for fukskade ved en eventuell lekkasje.  
Ellers ingen spesielle merknader registrert.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhente dokumentasjon - uavhengig kontroll ved oppføring.  
Tette omliggende avløp under servant.

### Oppsummering av sanitærutstyr

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

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.  
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

## Våtrom: 2. etasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.  
Merknader:  
-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.  
Fall utenfor, og i dusjnisen er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt.  
-Stedvis noe retningavvik vegg, synlig på fliser, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.  
Normal tid før maling av glassfiberbeveg, malt er 8 - 16 år.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Uavhengig kontroll er ikke fremvist og gjennomgått.  
Synlig membran under klemring.  
Ellers ingen spesielle merknader registrert.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhente dokumentasjon - uavhengig kontroll ved oppføring.

### Oppsummering av sanitærutstyr

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

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.  
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Stige på tak er ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak

Kontrollere stige ved anledning.

---



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**14.10.2024**

Rapportdato  
**17.10.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Andre Figenschou Gofjell**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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



#### Om bygnings sakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. 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: **Skråvegen 4, 4350 Kleppe**

Kommunenr: **1120**      Gårdsnr: **1**      Bruksnr: **2380**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: **2019 - Opplyst av eier.**  
Boligtype: **Enebolig i rekke**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i rekke som er oppført med ringmur/plate i betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler.  
Tre bjelkelag mellom etasjer.  
Saltak i tre som er teknet med papp.  
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.  
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhetsen 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 boenhetsen. 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Enebolig i rekke

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	70	5	0	37
2. etasje	79	79	0	0	0
Garasje	20	0	20	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>174</b>	<b>149</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	70	0	Entre/gang, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	79	74	5	Stue/gang, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Garderobe. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	20	0	20		Garasje.- BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>169</b>	<b>144</b>	<b>25</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, 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.

Utvendig bod - 5,30 m<sup>2</sup>. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Terrasse - 37 m<sup>2</sup> - TBA



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring 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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Merknader: Det er ikke synlig etablert plast mot plate, varierende praksis ved denne typen konstruksjon. Ingen registrert konsekvens. Terreng et omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot garasje, ingen registrert konsekvens. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Terreng et må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

**Oppsummering av grunnmur og fundament**

TG-1

Ingen spesielle merknader registrert på synlig del av mur.

**6.3 Støttemur**

## Beskrivelse

2022  
 Støttemur og gjerde oppført i betongblokker.  
 Eier opplyser at mur/rekkverk er oppført av ufaglært.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

**Oppsummering av støttemur**

TG-1

Støttemur oppført i betongblokker, ingen spesielle merknader registrert.

**6.4 Balkong, terrasse, platting**

Type

Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting**

TG-2

Stedvis noe tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt.  
 Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nær terrenget.  
 Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vinduer og dører fra byggeåret, noe nedbryting i enkelte karm/overflater. Merknader: -Synlig fingerskjøtt i terrasse dør, behov for behandling. -Skade i vinduskarm kjøkken, behov for behandling. -Stort vindu i stue 1. etasje gliper i ramme. Ingen registrert følgeskade.</p> <p>Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p> <p>Opplysning/annet: Eier opplyser at det er registrert en mindre ripe i glass i stuevindu 1. etasje. I følge leverandør og utbygger er denne ubetydelig og har ingen konstruksjonsmessig betydning. For nærmere informasjon konferer med utbygger.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandlinger må påregnes. Stedvis noe mindre justeringer/smøring må påregnes.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjelheter/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, normal slitasje iht. alder.

Merknader:

- Stedvis tørkesprekker/vridninger i kledning.
- Kledning på garasje er spikret lang inn i treverket, dette gir økt fuktbelastning på treverket.
- Iring i beslag omliggende avkast kjøkken.
- Museband er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet, anbefaler montering av musekoster.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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 tre kledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmere kontroll av ventilering på tak/raft, samt bedre at det opprettes bedre ventilering omliggende vinduer.

Justere museband, bedre innfestning av enkelte bord.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
-----------	-------------------------------------

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
----------------------------------------------------------------------	-----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
------------------------------------------------------	-----

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
--------------------------------------------------------------	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
-------------------------------------------------------------------------------	-----

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
------	-----------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---------------------------------------------------	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
-----------------------------------------	-----

#### Oppsummering av renner og nedløp

**TG-1**

Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium, ingen merknader utover normal slitasje. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--------------------------------------------------------------------------------------	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---------------------------------------------------------------------------------------	-----

#### Oppsummering av takkonstruksjon

**TG-1**

Ingen avvik registrert.

## 6.10 Takteking

Type teking	Papp
-------------	------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--------------------------------------------------------	-----

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
----------------------------------------------------------------------------------	-----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
-----------------------------------------------------------------------------------	-----

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
-----------------------------------------------------------------------------	-----

#### Oppsummering av takteking

**TG-1**

Taket er tekket med papp fra byggeåret, ingen avvik registrert fra bakkenivå. Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før reparasjon av asfalt takbelegg er 5 - 15 år.  
Normal tid før omlegging av asfalt takbelegg er 15 - 35 år.

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-IU</b>
Stige på tak er ikke kontrollert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Kontrollere stige ved anledning.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
1. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i entre/gang. Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på i stue.	
2. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i stue. Ved enkel nivellering registreres det ca 6 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved garderobe.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Toppdekker og overflater i bolig i normal god stand iht. alder. Merknader: -Stedvis bruksmerker, gliper i toppdekker. -Stedvis noe gliper i overgang toppdekker/gulvlist. -Stedvis noe retningsavvik på vegg overflater, ikke nærmere kontrollert ift. toleranser. -Stedvis riss i overgang tak/vegg, og i enkelte plateskjøter. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
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
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader registrert.	

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
<p>Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Overflater fremstår i god stand. Merknader: -Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.</p> <p>Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.</p>	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei



Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, mindre bruksmerker registrert, god stand. Trappen mangler rekkverk på nedre del av vange i entre. Tg:3.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.17 Avløpsrør

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

**Oppsummering av avløpsrør**

TG-1

Avløpsrør fra byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg.

Merknad:

Ledningsnett

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

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

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

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

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

**6.18 Vannledninger**

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

**Oppsummering av vannledninger**

TG-1

Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknad:

-Anbefaler merking av stoppekran.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

## 6.19 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
7 tak spotter i stue/kjøkken 1. etasje. 4 tak spotter i stue 2. etasje El-bil lader i garasje.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe mindre oppgradering i senere tid.  
Konferer med eier ift. samsvarserklæringer.

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.

## 6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ikke utført.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
<p>Varmepumper luft til luft montert i 2021/2022, ingen avvik registrert eller opplyst av eier.  Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.  Anbefaler jevnlig service.</p>	

## 6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad/vaskerom 1. etasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
194L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert.</p> <p>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>	



## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert. Eier opplyser at filter har blitt skiftet 2 ganger årlig.	

## 6.23 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malt glassfiber strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisen. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, bereder, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, fordeler skap for vann, og stoppekran. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj. 22 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørlist. For nærmere kontroll må overgangslist demonteres. Fall utenfor, og idusjnisen er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Overflater i normal stand iht. alder.  Merknader:  -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.  Fall utenfor, og i dusjnisen er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt.</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.  Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.</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?	Nei

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Uavhengig kontroll er ikke fremvist og gjennomgått.  Synlig membran under klemring i sluk.  Mangelfull tetting omliggende avløpsrør under servant, fare for fuktskade ved en eventuell lekkasje.  Ellers ingen spesielle merknader registrert.</p>	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
<p>Innhente dokumentasjon - uavhengig kontroll ved oppføring.  Tette omliggende avløp under servant.</p>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, bereder, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, fordeler skap for vann, og stoppekran.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ellers ingen spesielle merknader.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

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

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.24 Våtrom: 2. etasje - Bad****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og malt glassfiber strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisen.  
Utstyr: Dusjnise, badekar, servant i innredning og vegg hengt toalett.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.

Ca 14 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

17-24 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørlist. For nærmere kontroll må overgangslist demonteres.

Fall utenfor, og idusjnisen er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Fall utenfor, og i dusjnisen er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt.

-Stedvis noe retningavvik vegg, synlig på fliser, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

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

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

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

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Uavhengig kontroll er ikke fremvist og gjennomgått.

Synlig membran under klemring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhente dokumentasjon - uavhengig kontroll ved oppføring.

#### Sanitærutstyr



Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnische, badekar, servant i innredning og vegg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ellers ingen spesielle merknader.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.	

### Ventilasjon

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

### Fuktmåling

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

### Dokumentasjon

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

## 6.25 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.  
Normal slitasje i overflater og låskasser.  
Merknader:  
- Enkelte karm er ikke tilstrekkelig festet med oppføring, stedvis gliper i sammenføyning.  
Påregnelig med mindre justering.  
- Enkelte dører tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justeringer.

## 6.26 Øvrig: Garasje - 20 m<sup>2</sup>

#### Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/ late i betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.  
Flatt tak i antatt tre som er tekket med papp.  
Takrenner/hedløp i plastbelagt aluminium.  
Aluminiums port m/port åpner.

#### Merknader:

- Kledning er spikret lang inn i treverket, dette gir økt fuktbelastning på treverket.
- Svinn riss i gulv i garasje/utv. bod, påregnelig normalt, ingen behov for tiltak.
- Museband er stedvis ikke tilstrekkelig justert.
- Listverk omliggende garasjeport står i terrenget, økt fuktbelastning på treverket.
- Anbefaler nærmere kontroll av ventilering på tak/vegg, samt at det opprettes bedre ventilering omliggende vinduer.
- Bakdør til bod henger, behov for mindre justering.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forevrig.

## 6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

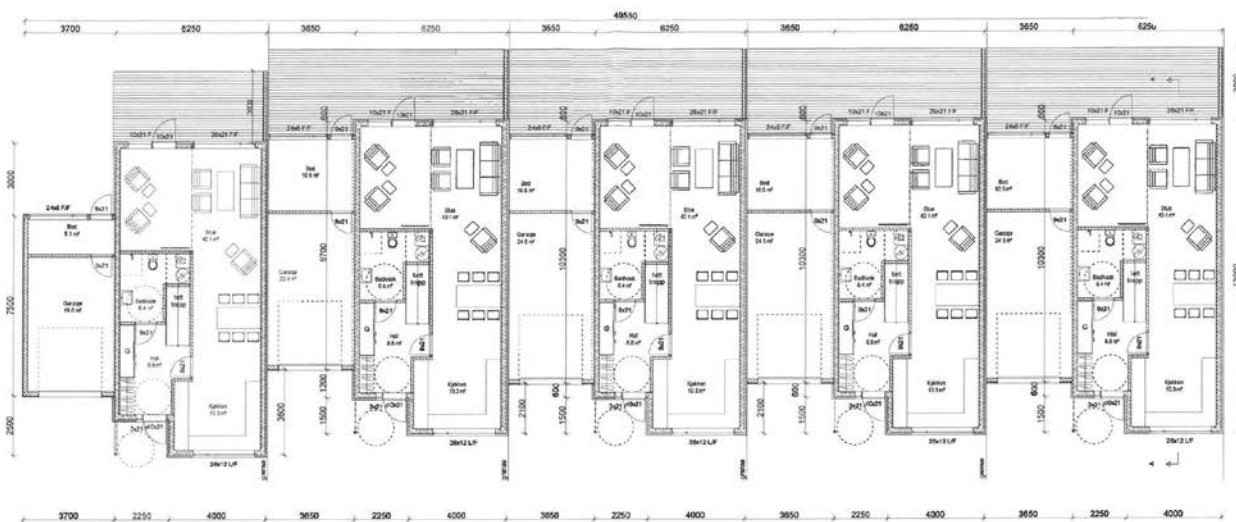
67





E1

Dokid: 17000049409 (1713384)  
1)  
TEGNINGER - 1/178



**BOLIG 1**

Areabeskrivelse	1:100	1:200	1:500	1:1000	Sum BSA
1. etg. plan	70.0	24.9	1.2	98.1	
2. etg. plan	78.5	0.0	0.0	78.5	
<b>SUM:</b>	<b>148.5</b>	<b>24.9</b>	<b>1.2</b>	<b>174.6</b>	
<b>BYA:</b>	<b>81.4</b>	<b>27.9</b>	<b>3.0</b>	<b>112.3</b>	

**BOLIG 2**

Areabeskrivelse	1:100	1:200	1:500	1:1000	Sum BSA
1. etg. plan	70.0	32.9	1.2	104.1	
2. etg. plan	78.5	0.0	0.0	78.5	
<b>SUM:</b>	<b>148.5</b>	<b>32.9</b>	<b>1.2</b>	<b>182.6</b>	
<b>BYA:</b>	<b>81.4</b>	<b>34.0</b>	<b>3.0</b>	<b>118.4</b>	

**BOLIG 3**

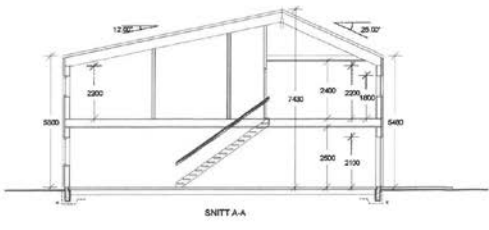
Areabeskrivelse	1:100	1:200	1:500	1:1000	Sum BSA
1. etg. plan	70.0	35.0	1.2	106.2	
2. etg. plan	78.5	0.0	0.0	78.5	
<b>SUM:</b>	<b>148.5</b>	<b>35.0</b>	<b>1.2</b>	<b>184.7</b>	
<b>BYA:</b>	<b>81.4</b>	<b>35.0</b>	<b>3.0</b>	<b>120.4</b>	

**BOLIG 4**

Areabeskrivelse	1:100	1:200	1:500	1:1000	Sum BSA
1. etg. plan	70.0	35.0	1.2	106.2	
2. etg. plan	78.5	0.0	0.0	78.5	
<b>SUM:</b>	<b>148.5</b>	<b>35.0</b>	<b>1.2</b>	<b>184.7</b>	
<b>BYA:</b>	<b>81.4</b>	<b>36.0</b>	<b>3.0</b>	<b>120.4</b>	

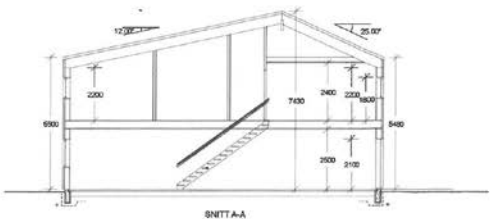
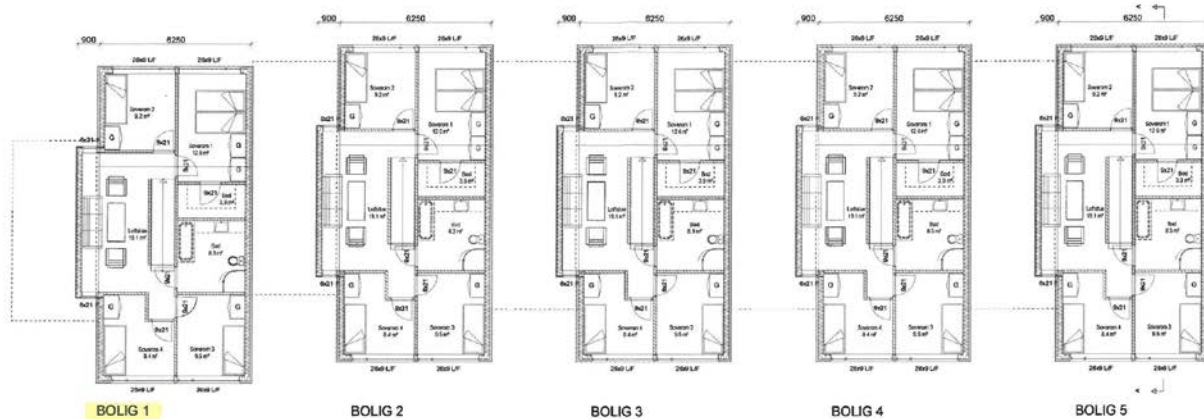
**BOLIG 5**

Areabeskrivelse	1:100	1:200	1:500	1:1000	Sum BSA
1. etg. plan	70.0	35.0	1.2	106.2	
2. etg. plan	78.5	0.0	0.0	78.5	
<b>SUM:</b>	<b>148.5</b>	<b>35.0</b>	<b>1.2</b>	<b>184.7</b>	
<b>BYA:</b>	<b>81.4</b>	<b>35.0</b>	<b>3.0</b>	<b>120.4</b>	



**KLEPP KOMMUNE**  
**GODKJENT**  
**16 OKT 2017**

Titel:	Grude Bygg AS	Arkiv:	1100(A2)
Prosjekt:	Skårvegen 4	Dato:	12.09.2017
Kommune:	Klepp	Skala:	1:100
Utbygger:		Prosjekt:	0001
		Dokument:	
<b>GRUDE BYGG AS</b>			



KLEPP KOMMUNE  
 GODKJENT  
 16 OKT 2017

ZAG		Kommuneplan		Saknr.	
Utarbeidet av:	Grude Bygg AS	Dato:	11.05.17	Skisse:	
Prosjekt:	Skrivevegen 4	Tegning:	12.06.2017	Prosjekt:	cmh
Kommune:	Klepp	Bl.:	1	Sk.:	1/18
Utveper:				Skisse:	
<b>GRUDE BYGG AS</b>					
Vedlegg til byggesøknad for bygging av 5 leiligheter med garasje og felles uteareal.					



KLEPP KOMMUNE  
LOKAL UTVIKLING

Postadresse:  
Klepp kommune  
Postboks 25  
4358 Kleppe

Grude Bygg AS  
Bedriftsvegen 35

4353 KLEPP STASJON

Saksnr  
17/1384-24

Løpenr  
14718/19

Arkivkode  
GNR 01/0178

Avd/Sek/Saksh  
LU/LU/SFA9821

Dykkar ref

## **BOLIG MED GARASJE - 1/2380 - GK BOLIGUTVIKLING - FERDIGATTEST BOLIG 1**

Søknad om ferdigattest er mottatt 30.04.2019. Igangsetningstillatelse er gitt 16.10.2017 i delegert sak 516/17.

<b>Gjelder:</b>	<b>Bolig 2 med garasje</b>
Byggested:	Skråvegen 4, 4352 KLEPPE
Tiltakshaver:	Gk Boligutvikling AS
Ansvarlig søker:	Grude Bygg AS

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

### **Vedtak:**

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

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

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

Klepp kommune, 20.05.2019

Sonja Katrine Fagerlund  
byggesaksbehandlar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.*

Kopi til:  
Gk Boligutvikling AS, Bedriftsvegen 35, 4353 KLEPP STASJON  
Rogaland brann og redning IKS





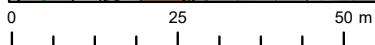
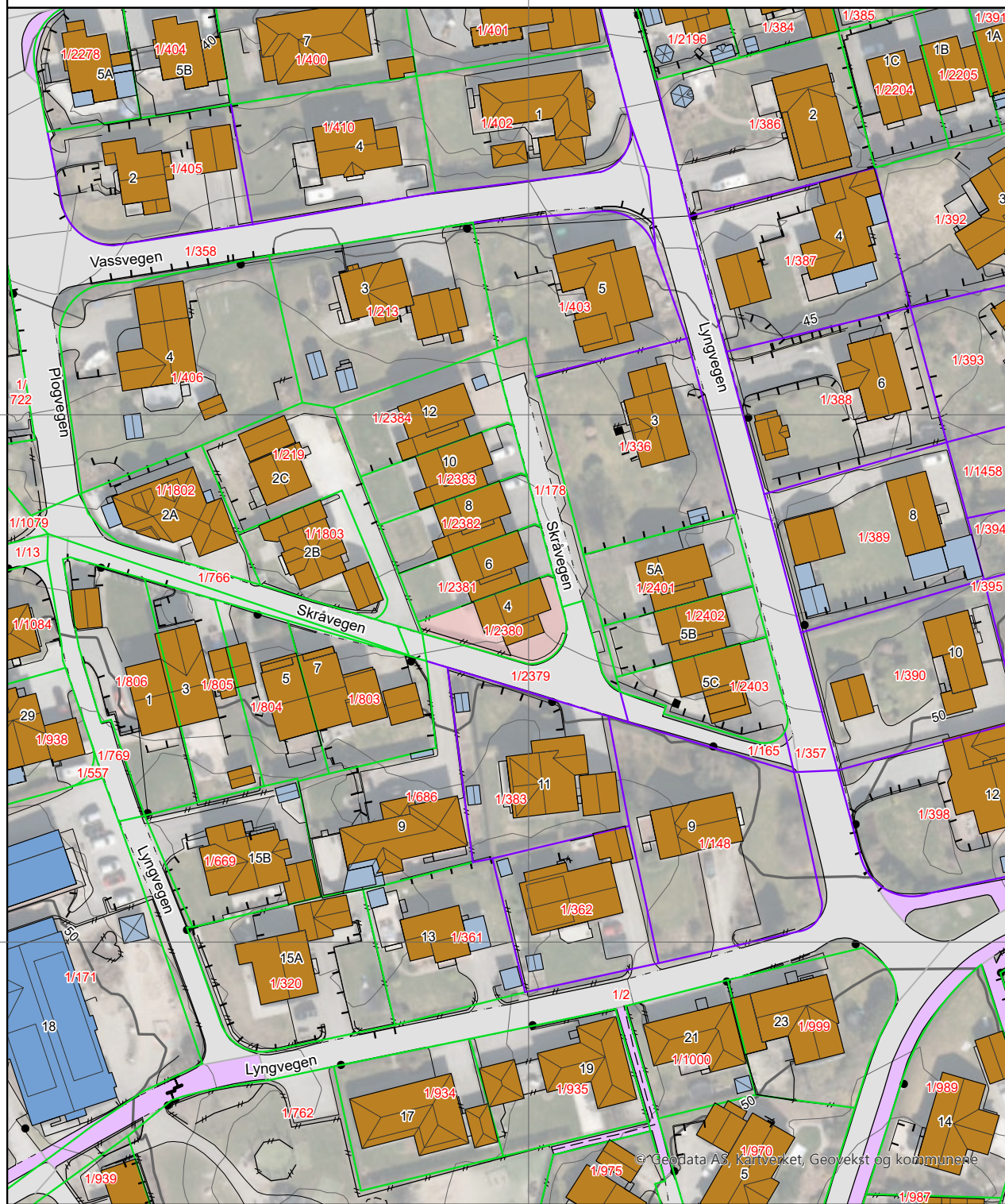
Kommune: 1120 Klepp  
Eiendom: 1120/1/2380/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 2.10.2024



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



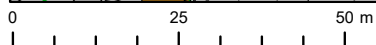
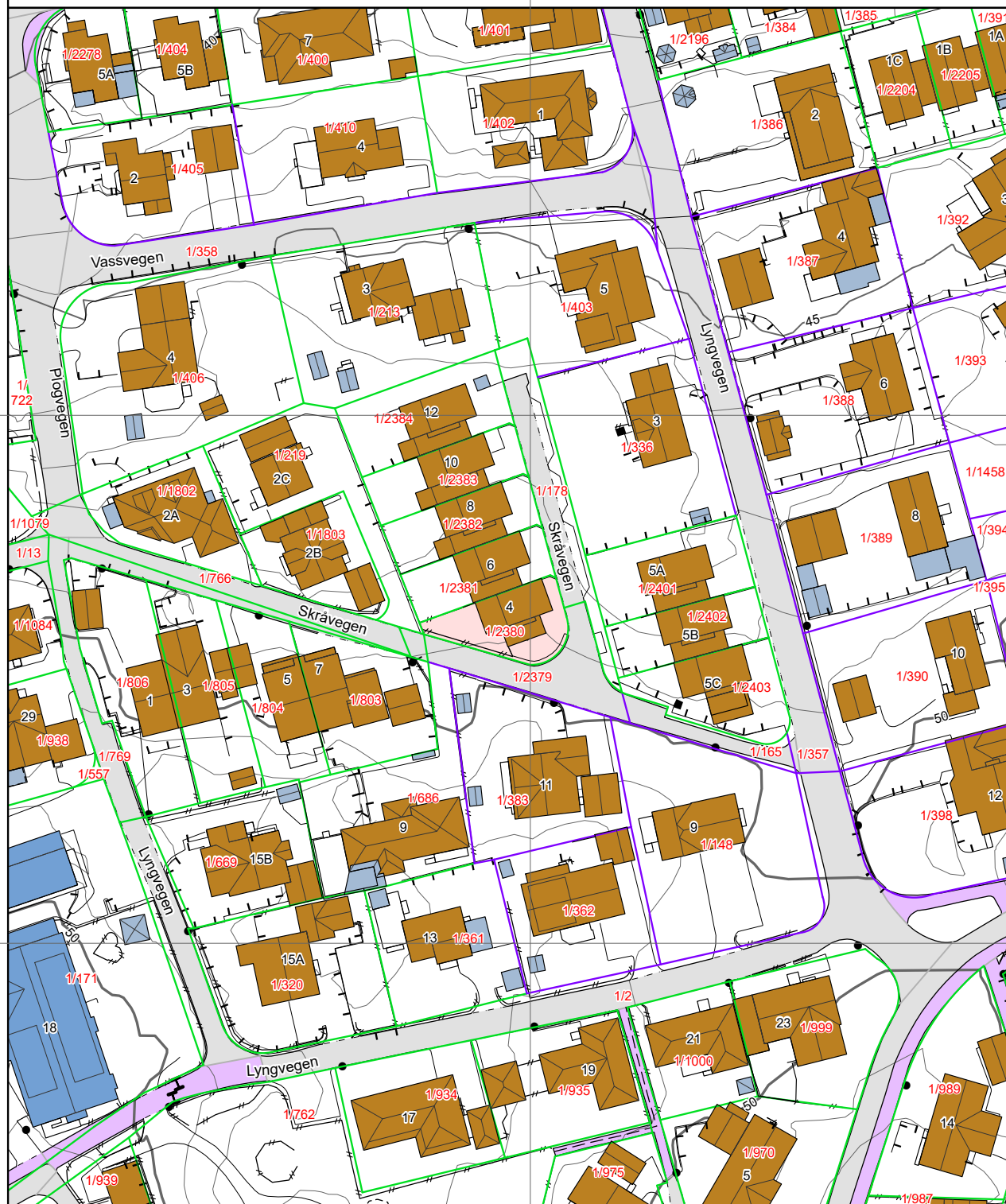
Kommune: 1120 Klepp  
Eiendom: 1120/1/2380/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                                                  |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |




















Dato: 2.10.2024









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

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



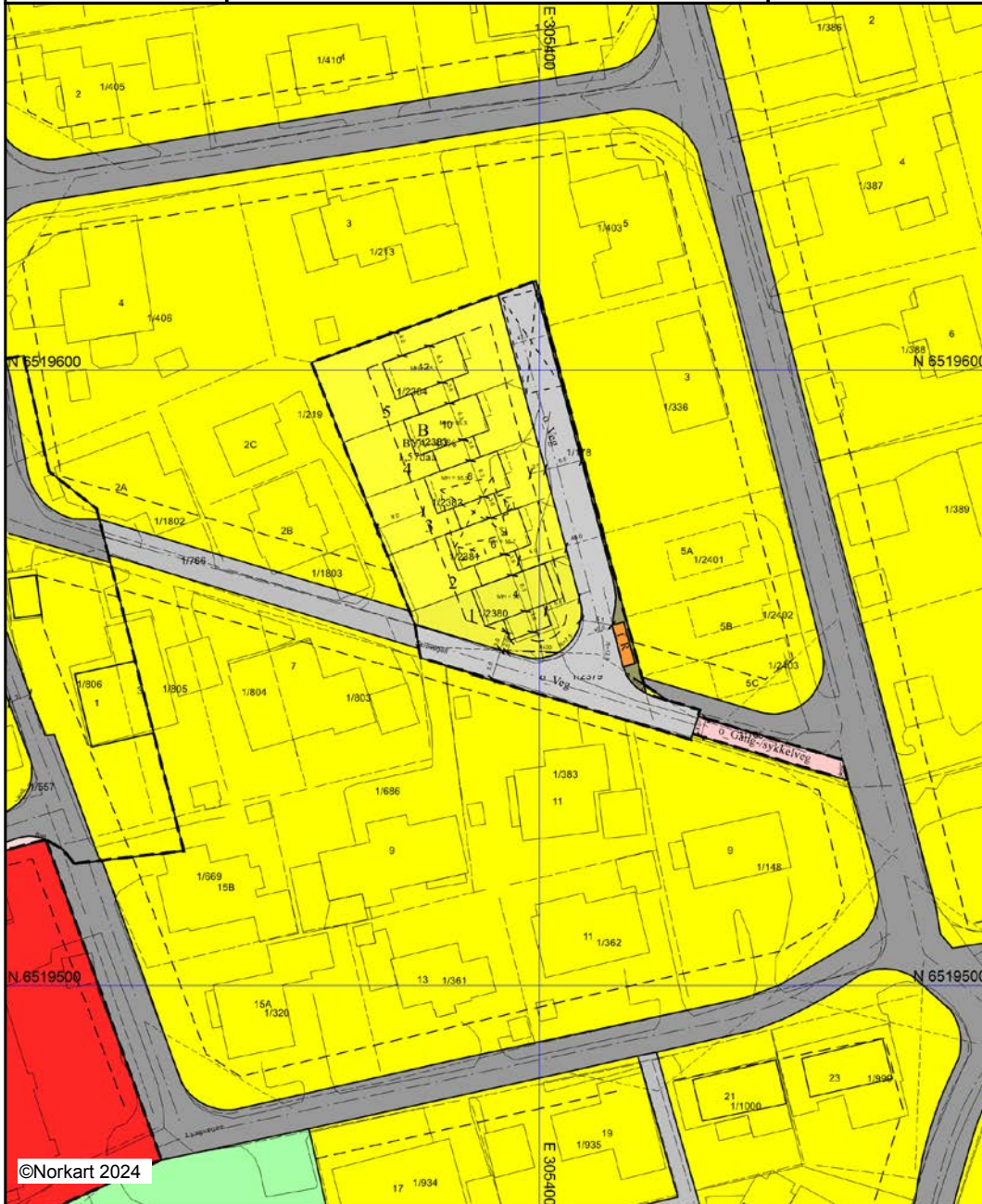
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2380  
Adresse: Skråvegen 4  
Utskriftsdato: 01.10.2024  
Målestokk: 1:1000

























































UTM-32



©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.

## Tegnforklaring

	VEG		
	Annet vegareal	Abc	Påskrift radius
	Vegdekkekant	Abc	Påskrift kotehøgde
		Abc	Påskrift plantilbehør
	<b>Bygninger</b>		
	Fasadeliv		
	Grunnmur		
	Takriss		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	<b>Bygningsmessige anlegg</b>		
	Vegg frittstående		
	<b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)</b>		
	Område for bustader med tilhørende anlegg		
	Område for offentlege bygningar (stat, fylke)		
	<b>Eiendomsinformasjon</b>		
	Eiendomsgrense		
	Eiendomsteig		
Abc	Gårds- og bruksnummer		
	<b>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)</b>		
	Kjøreveg		
	Gang-/sykkelveg		
	Anna trafikkområde (på land)		
	<b>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</b>		
	Park		
	<b>Adresser</b>		
Abc	Adressepunkt tekst		
	<b>Stedsnavn og andre tekster</b>		
Abc	Navn på samferdsel		
	<b>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1)</b>		
	Unyansert formål (kun for eldre planar)		
	<b>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)</b>		
	Bustader		
	Renovasjonsanlegg		
	<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>		
	Veg		
	Gang-/sykkelveg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	<b>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</b>		
	Sikringsone - Frisikt		
	<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>		
	Sikringssonегrense		
	Regulert høgde		
	<b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</b>		
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Formålsgrænse		
	Regulert tomtегrense		
	Byggjegrænse		
	Planlagt busetnad		
	Bygningar som inngår i planen		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Målelinje/avstandslinje		
	Vegstengning/ fysisk spere		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnytting		
Abc	Påskrift breidde		





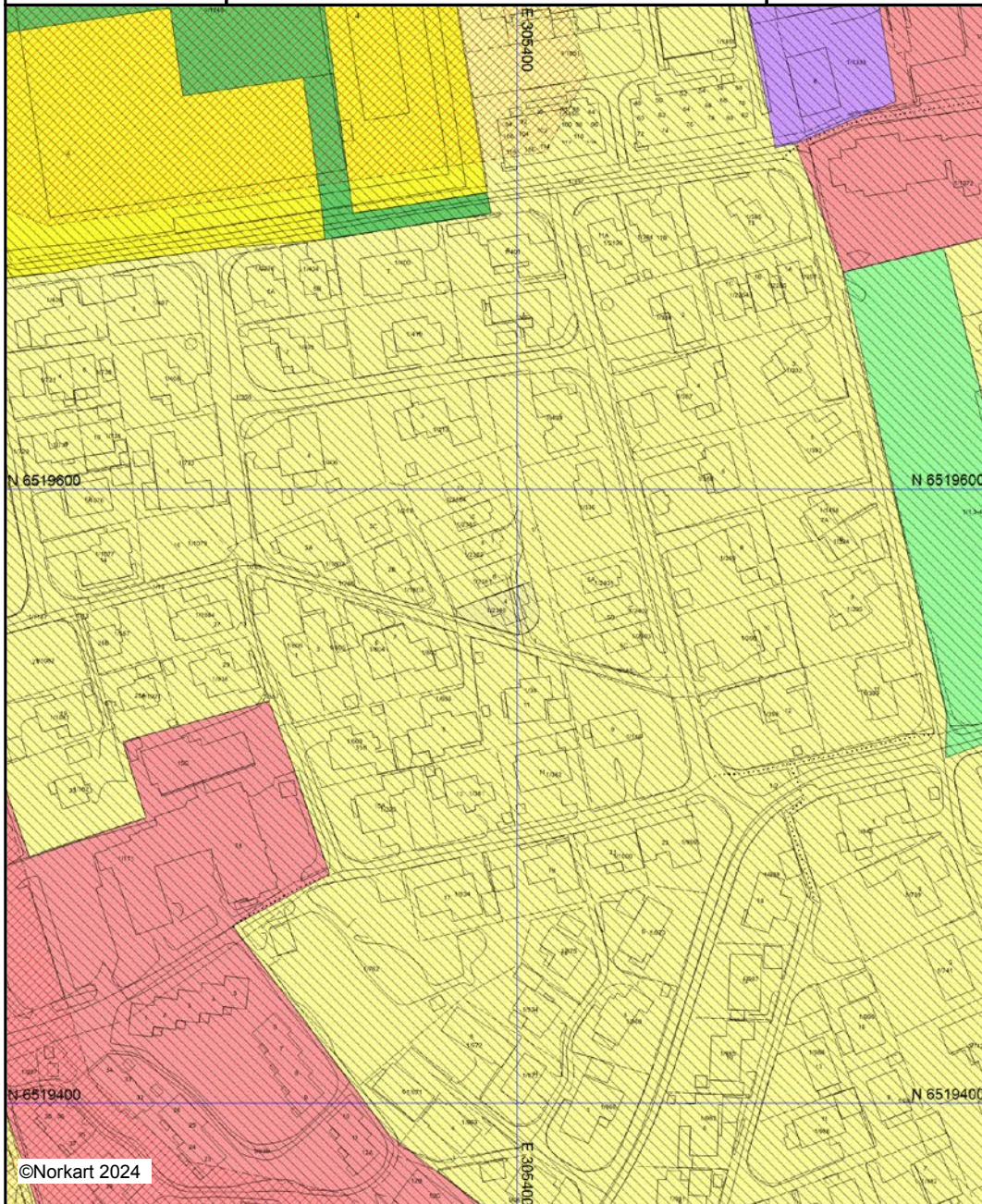
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1/2380  
Adresse: Skråvegen 4  
Utskriftsdato: 01.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32









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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging etter andre lover - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn


### *VEG*

-  Annet vegareal
-  Parkeringsplass kant
-  Vegdekkekant

### *Bygninger*

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

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Eiendomsinformasjon*

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

### *Adresser*

-  Adressepunkt tekst

# Nabolagsprofil

Skråvegen 4 - Nabolaget Kleppe sentrum - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kleppekrossen Linje X44, 52, 58, 59, 62, N94	6 min 0.4 km
Klepp stasjon Linje L5	6 min 3.3 km
Stavanger Sola	23 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 25.5 km

## Skoler

Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 4.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 5.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge McDonald's Klepp	14 min
---------------------------	--------

«Fint og trygt nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

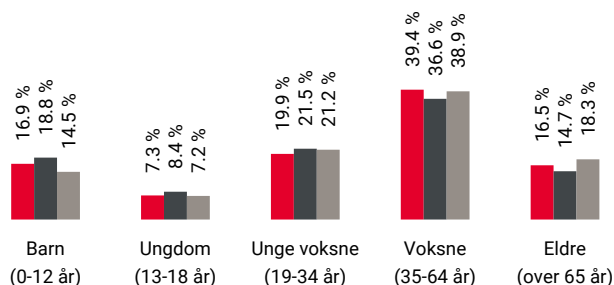
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppe sentrum	1 096	463
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	3 min 0.2 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 0.4 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.8 km


## Dagligvare


Rema 1000 Klepp	4 min
Kiwi Klepp PostNord	11 min 0.8 km





## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 Gateparkering  
Lett 87/100


 Støynivået  
Lite støynivå 87/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 83/100

## Sport

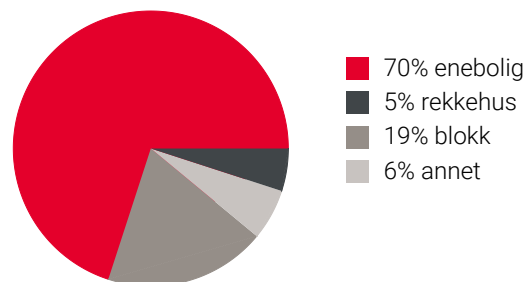
 Toreskogen 5 min   
Ballspill 0.4 km

 Skulehagen - ballbane 7 min   
Ballspill 0.5 km

 MOVA Klepp 17 min 

 Robust Trening Bryne 9 min 

## Boligmasse

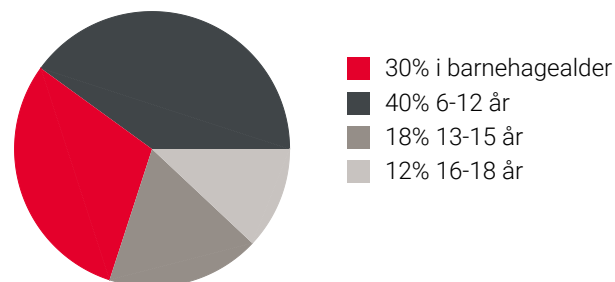


## Varer/Tjenester

 Jærhagen 17 min 

 Klepp apotek 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



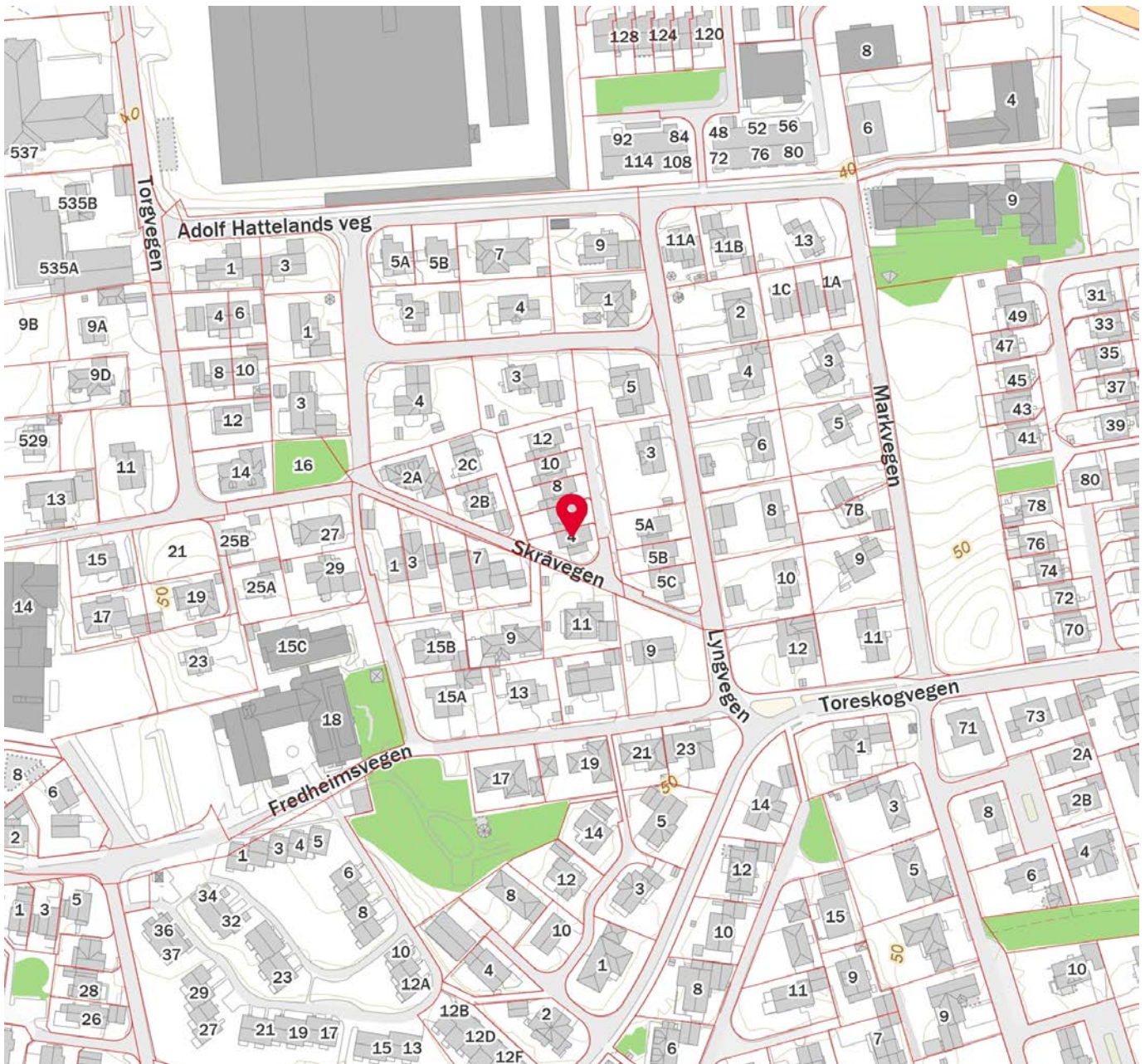
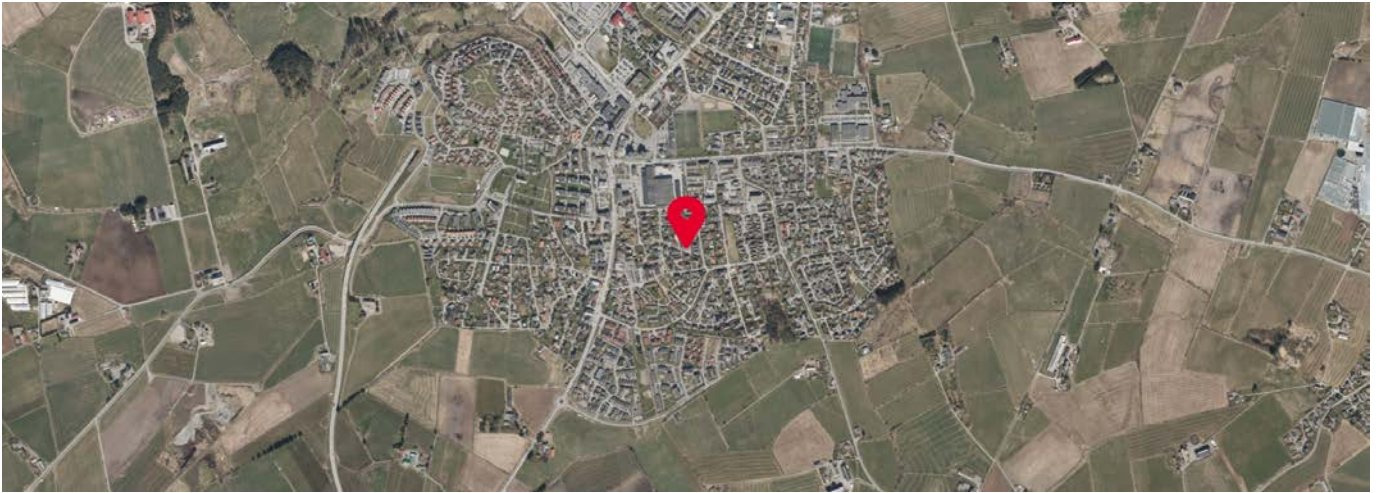
0% 43%

 Kleppe sentrum  
 Kleppe/Verdalen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til 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.



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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Skråvegen 4  
4350 KLEPPE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Steinar Stokka

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre