



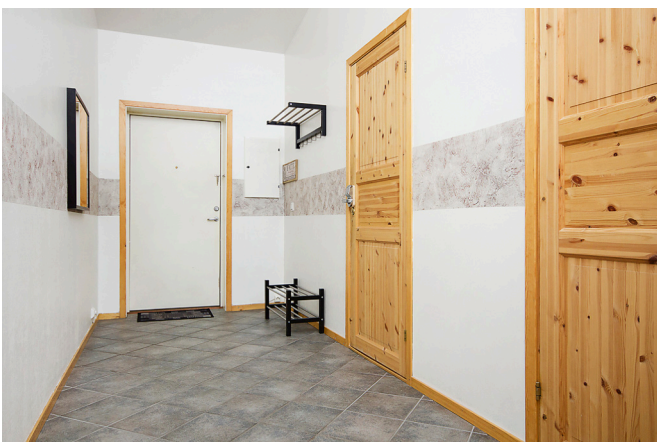
Lys og trivelig topp-leilighet nær Klepp sentrum, siste mulighet september 2014

Adresse: Smievegen 114 / Poststed: 4352 Kleppe

Prisantydning: 2.300.000,-

Ligningsverdi: 500.183,-

BTA: BRA: P-rom:
61 m² 56 m² 56 m²





Arealeffektiv 2-roms med balkong.

Adresse: Smievegen 114

Poststed: 4352 Kleppe



Prisantydning: 2.300.000,-

Ligningsverdi: 500.183,-

Bebygget areal

BTA: 61 m² BRA: 56 m² P-rom: 56 m²

Type eiendom

Eiet seksjon

Gnr. 1, Bnr. 1850, Snr. 34

Tomt Eiet/festet

3907 m² Eiet

Byggeår

2002

Eier(e)

Erlend Ramsnes

Tlf: 975 62 293

E-post: erlend115@hotmail.com

Innhold

Entre/gang, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Beskrivelse

Arealeffektiv og lekker toppleilighet som gir god romfølelse. Stor entre/gang med god plass til garderobe. Lyse malte flater og ett moderne materialvalg bidrar til å gjøre eiendommen spesiell. Moderne, åpen kjøkkenløsning med hvit kjøkkeninnredning og fliser over benk. Romslig, lys stue med utgang til balkong. Stort og fint soverom. Flott flislagt bad med varmekabler i gulv og med opplegg for vaskemaskin. Bod på ca 5 m² i naboblokk medfølger leiligheten.

Byggemåte

Boligblokk som er oppført i stedstøpt betong og betongelement. Yttervegger i isolert betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Støpte dekker med svalganger mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass. Se for øvrig boligsalgsrapport.

Kjøper oppfordres til å kontrollere reguleringen av strøket og besiktige eiendommen sammen med sakyndig. Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. **BESIKTIGELSE: Etter avtale med selger.**

Adkomst

Ta Jærveien fra Klepp Sentrum og sving inn på Stasjonsvegen. Ta deretter til høyre inn Fjogstadvegen og Smievegen vil komme som første stikkvei på høyre side.

Beliggenhet

Svært sentral og ettertraktet beliggenhet like ved Klepp sentrum, hvor man finner alt av servicetilbud. Her har man dagligvarebutikk, barnehage, skole og bussforbindelse innen gangavstand. Gangavstand er det også til blandt annet Klepp fotball- og friidrettsstadion, Klepphallen og Arena treningssenter. Flotte turområder som Kleppelunden og Borestranden like i nærheten.

Beskaffenhet

Tomten er beplantet med plen og busker på fremsiden og fint opparbeidet med asfalt ved inngangsparti.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad.

Parkering

Biloppstillingsplass til en bil i felles lukket parkeringsanlegg medfølger leiligheten. Gjesteparkering på taket av parkeringsanlegget.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Andre opplysninger

Off. vei, vann, kloakk.

TV og fiber internett fra Altibox/Kleppnett.

Fellesutgifter pr. mnd: Kr. 865,-

Felleskostnader dekker

byggningsforsikring og diverse vedlikehold/drift.

Kommunenr: 1120

Selges uten hvitevarer, men disse og brunevarer slike som sofa og bord kan følge med for en god pris, alt dette er kun 2,5 år gammelt.

Selges «som den er», jfr. Avhendingsl. § 3-9.

* * *



Arealeffektiv 2-roms med balkong.

Adresse: Smievegen 114

Poststed: 4352 Kleppe



* * *



Arealeffektiv 2-roms med balkong.

Adresse: Smievegen 114

Poststed: 4352 Kleppe



Skal du også selge bolig?

Gjør det uten megler til en langt rimeligere pris!

.....

Kom i gang nå for kr. 19.900,-

.....

- Du får komplett pakke for boligsalg uten megler
- Ingen megler – ingen provisjon
- Tilbudet gjelder i hele Norge

Ring oss på **07768 / 0 PROVISJON**
eller send e-post: [salg@selgprivat.no](mailto: salg@selgprivat.no)

* * *



OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*



Leilighet i Smievegen 114

4352 KLEPPE

Gnr. 1 Bnr. 1850 Seksj.nr. 34
KLEPP KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Leif Bjørn Espeland
Takstmann

AUTORISERT FORETAK
Jærtakst AS
Hognestadvegen 88
4344 Bryne
www.jaertakst.no
Tlf: 916 00 700
Org.nr: 997 695 798

Oppdrag
201410370 LE

Bef.dato
04.03.2014



Om rapporten

BOLIGSALGRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringsbegrensningen som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.



- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaringsmetode og oppdatering.

PRESISERING OG HJELPEMIDLER

Begrensning av rapportens omfang

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

På rapportens side 2 og 3 er premissene for rapporten gitt. I den sammenheng presiseres det at rapporten beskriver kun vedlikehold og tilstandssvekkelser.

Det er påregnelig normalt med noe retningsavvik på inn og utvendige overflater og enkelte riss/sprekker i tapet/plateskjøter vil være normalt, dette vil ikke være nærmere beskrevet i rapporten.

Bad og vaskerom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om baderommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet, selv om det ikke ble registrert fukt og skader i overflatene på befaringsdagen.



Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med nedbøy og lange spenn. Dette vil først oppdages når en eventuelt skal legge parketter eller tilsvarende toppdekke. Om det på befaringen ikke ble avdekket unormale avvik, må det allikevel påregnes noe justering før en eventuelt kan montere nytt toppdekke. Gulv i betong kan også ha forskjellig krymping/nedbøy og mindre ujevnheter.

Det er ikke foretatt besiktigelse og vurderinger av støttemurer og fundamenter og liknende i terrenget på eiendommen eller i skille mellom eiendommer.

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

Det er av takstmann ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Rapporten er utført med tanke på salg av eiendommen.

Arealmåling:

Det understrekes at det ikke er gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskriftene selv om innredningen ellers tilfredsstillende til areal etter NS3940:2007 Alle flater som er overflatebehandlet er i denne rapporten oppgitt som bruksareal. Fremkommet arealet kan avvike fra byggeforskriftene.

Dokumentkontroll:

Det er ikke foretatt kontroll av eiendommens godkjenninger og krav ang. brann, lyd, tilgjengelighet, utforming, plassering av bygninger på eiendommen og bygningers tillatte størrelse etc, gitt av de sentrale og kommunale etater.

Utstyr som benyttes av takstmann:

Tramex Moisture Encounter Plus og Portimeter MMS som fuktpåvisere.

Hilti PD 30 avstandsmåler, målband, tommestokk og sammenleggbare stige.

TILSTANDSGRAD OG ALDER PÅ BYGNINGSDELER

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledende tekst på side 2 i dette dokumentet som forklarer mer om TG / tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og ikke minst hvor værutsatt bygningdelen er (i forhold til f.eks sol).

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente.

Sjønnehetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

ROM UNDER TERRENG

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsak til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring utvendig. Påkjenninger kan komme fra tilførsel av overflatevann utenfra, utette taknedløp under terreng, kapilært oppsug av vann fra grunnen, og fuktig luft i grunnen. Påvisninger av eventuelle feil kan kun gjennomføres ved inngrep i yttervegger med fuktmålinger i form av NS 3424 nivå 3 rapport. Tilstandsgrad er ikke satt pga manglende kontrollmuligheter i konstruksjonen.

Kondensproblemer som følge av innvendig vanddamp og jorddamp kan forekomme i oppforede gulver og påforede vegger, spesielt i bygninger med en viss alder der det ikke ble brukt tilstrekkelig tett diffusjonssperre i gulv på grunn og i overgang gulv/vegg. Denne problematikken kan være vanskelig å avdekke uten å åpne konstruksjonene.



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger i et boligområde på Klepp.

Boligblokk som er oppført i stedstøpt betong og betongelement.
Yttervegger i isolert betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Støpte dekker med svalganger mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.
Bod på ca 5 m² i naboblokk og biloppstillingsplass til en bil i felles parkeringsanlegg medfølger leiligheten.

Konklusjon tilstand

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Da leiligheten er en del av ett sameie, er bygningen ikke vurdert med tilstandsgrader utvendig, kostnadene med dette vedlikeholdet vil i stor grad tilfalle sameiet.

Bryne, 06.03.2014

Leif Bjørn Espeland

Takstmann
MNTF



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Erlend Ramsnes

Besiktigelse, tilstede

Dato: 04.03.2014 - Erlend Ramsnes Eier Tlf.: 975 62 293
- Leif Bjørn Espeland Takstmann Tlf.: 412 15 944

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR Eiendomsdata på nett.
Eiers egenerklæring Eiers egenerklæring er gjennomgått på befaringsdagen.
Andre dok./kilder: Eier Opplysninger gitt ved befaring/telefon.

Kildehenvisninger

Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.

Eier: Adresse, eiendomsnavn
EDR: Hjemmelshaver, gårdsnr., bruksnr., seksjonsnr.

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens Det er ikke gitt opplysninger i egenerklæringsskjema som avviker fra boligsalgsrapport.
kommentar til egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 1 Bnr. 1850 Seksj.nr. 34
Hjemmelshaver: Erlend Bratteli Ramsnes

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår: 2002. Opplyst av eier.
Anvendelse: Helårsbolig
Arealene er oppmålt på stedet.



Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Leilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
3. etasje	61	56	56		Entre/gang, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
Sum bygning	61	56	56		

Leilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
3. etasje	Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	

Beskrivelser - Leilighet

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

- Merknad: Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
- Levetider: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.



Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Merknad: Avskalling av betong på søyle i svalgang.

Utvendige overflater

Merknad: Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Anbefalt avstand er 15 cm.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Merknad: Vinduer er fra byggeåret, normal slitasje i treverk og beslag.

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

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

Ytterdører og porter

Merknad: Dører er fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger, beslag og låskasser.

Utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

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

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

Innvendige dører

Vurderinger: Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i overflater og låskasser. TG: 1
Enkelte innvendige dører tar i karmen, dette vil kunne variere med årstidene.

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Merknad: Yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig.



Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

- Merknad: Utvendig tak er tekket med papp i 2002.
Taktekkingen er kun besiktiget fra bakken.
- Levetider: Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

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

Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger, terrasser ol.

- Merknad: Treverk i rekkverk på balkong er noe fuktbelastet da dette er montert ned på betongen.
Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.
- Levetider: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

- Merknad: Leiligheten har ikke pipe/ildsted til alternativ oppvarming.

Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Badromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

3. etasje - Bad/vaskerom

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse: Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fliser på gulv og vegger.
Utstyr: Wc, dusj, servant i innredning, uttak for vaskemaskin og samleskap for vann.



- Vurderinger: Sår i enkelte fliser foran innredning. TG: 1
- Merknad: Det er av takstmann ikke foretatt kontroll av fall mot sluk.
Det er ikke montert sluk i gulvet utenfor dusjhjørnet.
Lav terskel i dør i forhold til gulvskinne på dusjhjørne. Drenshull i skinne bør etableres.
- Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Overflater på innvendige vegger

- Vurderinger: Brest i en flis over vegglampe. TG 1-2. TG: 1
- Merknad: Det ble ikke registrert fukt i vegger på befaringdagen.
- Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Innredning og garnityr for våtrom

- Vurderinger: Malt benkeplate på innredning flasser. TG: 2

Luftbehandling, generelt

- Merknad: Det er ikke tilrettelagt for avkast tørketrommel.

Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

- Vurderinger: Bygningens kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og på de mest utsatte steder. TG: 1
Mindre svelling i benkeplate rundt vask, skyldes trolig uttetheter i overgang til vask. Mindre fuktskade i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.
- Merknad: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt underliggende etasje.
V.v bereder er innebygget i kjøkkeninnredningen. Dersom bereder må skiftet ut må deler av kjøkkeninnredningen demonteres.

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

3. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Vurderinger: Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. TG: 2
Noe svikt/spenninger i laminaten som følge av dette.
Sår enkelte plasser i laminaten.
Toppinger i laminatskjøter skyldes trolig vannbruk i forbindelse med



rengjøring.
Synlig avslutning av fliser mot vegg i entre/gang.
En gulvlist ved dør i stue manglet på befaringsdagen.

Overflater på innvendig himling

Vurderinger: Skjolder i himling i stue.

TG: 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Leiligheten har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Merknad: VVS-opplegg og utstyr er ikke kontrollert/funksjonstestet av takstmann.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Merknad: Bygningens vann- og avløpsrør er fra byggeåret, ikke nærmere kontrollert av takstmann.

En vannstokk i samleskap for vann er ikke festet i skapet.

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

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

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

Armaturer for sanitærinstallasjoner

Merknad: Blandebatteri og utstyr er fra byggeåret.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Merknad: Bygningens sanitærutstyr er i hovedsak fra byggeåret.

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

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

Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.

Brannslukking, generelt

Merknad: Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Merknad: Elektrisk opplegg inn- og utvendig på boligen er ikke kontrollert av takstmann.

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.



Gnr. 1 Bnr. 1850 Seksj.nr. 34
Leilighet i - Smievegen 114, 4352
KLEPPE
KLEPP KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Jærtakst AS
Hognestadvegen 88
4344 Bryne
www.jaertakst.no
Tlf: 916 00 700
Org.nr: 997 695 798



Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler

Merknad: Garderobeskap er fra byggeåret.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Støttemurer og andre murer

Merknad: Eventuelle støttemurer i terreng er ikke kontrollert av takstmann, bør kontrolleres med jevne mellomrom for sprekker og setningsskader.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/Boligsalgsrapport Andel/aksje – alle typer boliger inkl. fritidsbolig
 Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/Boligsalgsrapport Tomt/hytte
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.
 Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring**. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Snr./Andelsnr./Aksjenr.	Festnr./Leil.nr.	Org.nr. ved Andel/Aksje.
<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1850"/>	<input type="text" value="34"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse				Postnr.
<input type="text" value="SMIEVEGEN 114"/>				<input type="text" value="4352"/>
Sted				Kommune
<input type="text" value="KLEPP"/>				<input type="text" value="KLEPP"/>
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.?	<small>Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.</small>
<input type="text" value="2002"/>	<input type="text" value="2011"/>	<input type="text" value="2,5-3 ÅR"/>	<input type="text" value="JA"/>	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)				
<input type="text" value="GJENSIDIGE GJENNOM SAMEIE"/>				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI <input checked="" type="checkbox"/> VET IKKE				
Polise-/avtalenr.				
<input type="text" value="59 12 39 98"/>				
Ved dødsbo, kryss her: <input type="checkbox"/> Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.				
Avdødes navn <input type="text"/>				

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
<input type="text" value="RAMSNES"/>	<input type="text" value="ERLEND BRATTELI"/>
Tlf. privat	E-post
<input type="text" value="97 56 22 93"/>	<input type="text" value="erlend115@hotmail.com"/>
Mobil	Postnr.
<input type="text" value="— 11 —"/>	<input type="text" value="4049"/>
Ny adresse	Sted
<input type="text" value="TJELDVEIEN 13"/>	<input type="text" value="HAFRSFJORD"/>

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tlf. privat	E-post
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mobil	Postnr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ny adresse	Sted
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? JA NEIKommentarer Brest i flis over lys v/speil (forrige eier)

1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA NEI

Hvis faglært, hvem:

1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer

1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

 JA NEI

Kommentarer

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.? JA NEI

Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller? JA NEI

Kommentarer

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuksikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA NEI

Hvis faglært, hvem:

3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer

3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

 JA NEI

Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? JA NEI

Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende? JA NEI

Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse / garasje / tak/ fasade? JA NEI

Kommentarer

6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA NEI

Hvis faglært, hvem:

6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

 JA NEI

Kommentarer

6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

 JA NEI

Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? JA NEI

Kommentarer

7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA NEI

Hvis faglært, hvem:

FORELIGGER SAMSVARERKLÆRING? JA NEI

7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer

7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

 JA NEI

Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? JA NEI

Kommentarer

8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA NEI

Hvis faglært, hvem:

8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer

8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

 JA NEI

Kommentarer

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette? JA NEI

Kommentarer

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen? JA NEI

Kommentarer

11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen? JA NEI

Kommentarer

12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.? JA NEI

Kommentarer

12.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

 JA NEI VET IKKE

Kommentarer

13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør: JA NEI

Kommentarer

14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår? JA NEI VET IKKE

Kommentarer

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

 JA NEI VET IKKE

Kommentarer

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

JA NEI

Kommentarer Boligsalgsrapport er utarbeidet av takstmann 2014 (Jærtakst)

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat.

JA NEI

Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA NEI

Kommentarer

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA NEI

Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?
(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

Fellesutgifter til sameie er 865kr pr-mnd. pr-dags dato.
Leiligheten har vannmåler.

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

TIL SELGER:

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

SETT KRYSS

- Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.
- Jeg er kjent med** at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt. 5.
- Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2014 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 4 måneder fra signering av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

5/3-2014

Sted

KLEPP

Selger (1) underskrift

Erlend Ramsnes

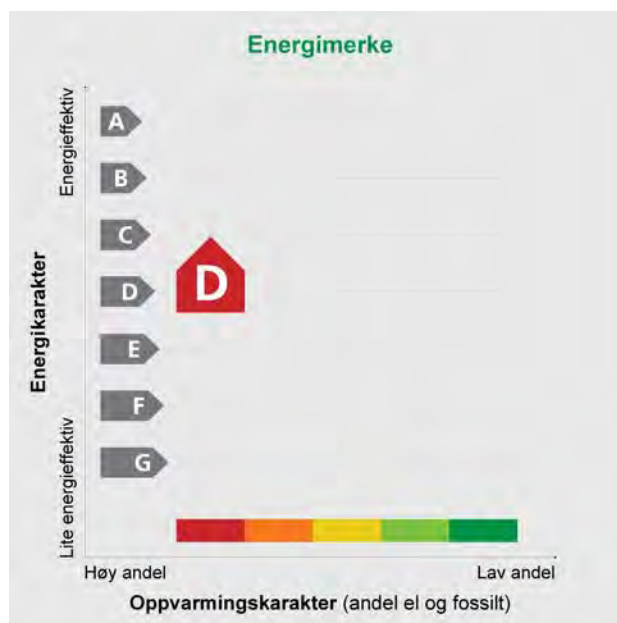
Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 1.januar 2014

ENERGIATTEST

Adresse	SMIEVEGEN 114
Postnr	4352
Sted	KLEPPE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	1850
Seksjonsnr.	34
Festenr.	
Bygn. nr.	19145395
Bolignr.	
Merkenr.	A2014-417880
Dato	04.03.2014



Eier	Erlend Bratteli Ramsnes
Innmeldt av	Erlend Bratteli Ramsnes

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 7 033 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 033 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2002
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: SMIEVEGEN 114

Postnr/Sted: 4352 KLEPPE

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 04.03.2014 13:41:35

Energimerkenummer: A2014-417880

Ansvarlig for energiattesten: Erlend Bratteli Ramsnes

Energimerking er utført av: Erlend Bratteli Ramsnes

Gnr: 1

Bnr: 1850

Seksjonsnr: 34

Festenr:

Bygnnr: 19145395

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

