



Velkommen til

Bergelandsvegen 9
4351 Kleppe

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bergelandsvegen 9
4351 Kleppe

Enebolig | Sentralt i Verdalen | 5 soverom | Skjermet og lun hage | Garasje

Velkommen til Bergelandsvegen 9.

Innholdsrik enebolig med lun hage, terrasse og garasje.

Boligen ligger fint til i et rolig nabolag i Verdalen, nær Bore skule, barnehager og turområder. Hovedetasjen har åpen stue- og kjøkkenløsning med vedovn og direkte utgang til terrassen. I underetasjen finnes blant annet innredet kontor, hobbyrom, god lagringsplass og egen kjellerinngang.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 590 000
Omkostninger*	kr	140 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 730 840
BRA/BRA-I		231/206 m²
Ant. sov.		5
Tomteareal		ca. 468 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1976
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kyrre Otto
Eiendomsmegler

954 85 419
kyrre.otto@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 590 000**
Omkostninger*	kr	**140 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 730 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 139 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 140 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 16 020 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, renovasjon og feiegebyr.

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 3, bnr. 93 i Klepp kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 206 m2
BRA total: 206 m2

Kjeller
BRA-i: 94 m2.

1. etasje
BRA-i: 112 m2.
TBA: 59 m2.

Anneks:

BRA-e: 7 m2
BRA total: 7 m2

1. etasje
BRA-e: 7 m2.
TBA: 18 m2.

Garasje:
BRA-e: 18 m2
BRA total: 18 m2

1. etasje
BRA-e: 18 m2.

Ikke målbare arealer
Enebolig har 27 m² ikke måleverdig areal (ALH) på loft (innredet med gang og 2 soverom) grunnet lav takhøyde. I tillegg er det opplyst om en redskapsbod ved terrasse på baksiden som ikke har måleverdig bruksareal.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje med motorisert leddport, samt i eget gårdsrom.

Tomt
Tomteareal er 468 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Uteområdene er opparbeidet med grøntareal, diverse prydbusker, hekk og beplantning. Eiendommen har videre en romslig treterrasse med glassrekkverk og levegg, hellelagte gangstier samt en steinbelagt innkjørsel foran garasjen. Tomten er avgrenset med natursteinsmurer og gjerde.

Ifølge matrikkel kartet ser garasjen i vest og boligen i øst ut til å krysse tomtegrensene, mens de på eiendoms kartet ser ut til å stå helt inntil grenselinjene mot naboeiendommene. På eiendomskartet ser i tillegg et mindre tilbygg mot nord ut til å stå delvis over grensen. Konf. megler.

Byggeår
Ca. 1976

Innhold
Enebolig over tre plan som består av følgende rom:

Hovedbygning:
Kjeller BRA-i: Soverom, soverom/stue, to ganger, kontor, hobbyrom, kjølerom, vaskerom/kjøkken, bod, kjellerinngang og bad.
1. etasje BRA-i: Vindfang, stue/kjøkken, gang, bad, tre soverom og toalettrom.
Loft: Gang og to soverom.

Eneboligen har et samlet terrasse- og balkongareal på 59 m² tilknyttet 1. etasje. Dette består av terrasse med direkte utgang fra stue (med lagringsrom under), veranda med utgang fra soverom/karnapper, samt terrasse på baksiden av boligen med tilhørende redskapsbod.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 18 m².

Anneks:
1. etasje BRA-e: Anneks på 7 m².
Anneks har tilhørende terrasseareal på 18 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Loftet er innredet med gang og to soverom, men det foreligger ikke byggegodkjente tegninger for denne innredningen. Loftet er opprinnelig godkjent som uinnredet loftsrom og tilleggsdel. Innredet loftsetasje er ifølge tilstandsrapporten ikke godkjent for varig opphold på grunn av lav takhøyde.

Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 3 | Det er registrert vinduer med råteskade. Dette gjelder kjellervindu ved kontor, hobbyrom og vinduet over hobbyrom i stue/kjøkken. Vinduer med råteskader har ikke nødvendige egenskaper ivaretatt. Det er økt risiko for vanninntrenging.

- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre tettesjikt for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Videre kan det ikke konstateres tett forbindelse mellom membran og sluk. Det er heller ikke tettet rundt avløpsgjennomføring under servant. Det er også opplyst at det er foretatt partiell utbedring av tettesjikt pga tidligere skade. Konsekvensen er at tettesjiktet kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og partiell utbedring, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Undertak har nådd en alder hvor det er økt risiko for at skjulte skader kan forekomme. Det er sprekker i bly ved overgang mellom tak og vegg i gavl. Det er en del mosevekst på taktekking mot mønet på side mot nord. Det er også litt vekst rundt mønet på sørside. Undertak har en mer usikker fremtidig funksjon. Det er økt risiko for vanninntrenging når det ikke er benyttet underlagspapp, da det er mye spikerhull som ikke er overdekket av annet enn strø som er klemt mot sutaksplate. Sprekk i bly medfører økt risiko for vanninntrenging. Mose holder på fuktighet og øker risikoen for skader på taktekking når vann fryser til is og ekspanderer vinterstid. Det vil lettere komme inn vann i overlapp mellom takstein der det er mosevekst.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Over halvparten av normal gjenstående brukstid på takrenner er passert. Stedvis er bordtaksbeslag for kort, slik at det ikke går nedi takrennen. Det er påbegynte råteskader på stubord. Takrennemateriale og eventuelle pakninger eller lim blir svekket med tiden pga temperatur og værpåkjenning. Sprekker/hull og utettheter kan lettere oppstå når takrenner over tid har blitt utsatt for lengdeendringer og vann som har utvidet seg når det har frosset til is. Myknerstoff i takrenner av plast vil over tid forsvinne ved eksponering av sollys. Dette medfører at plasten blir sprø og kan lett sprekke. Lekkasjer kan derfor forekomme i tiden som kommer. Der bordtaksbeslaget er for kort er det økt risiko for utvikling til større råteskader i stubord, og risiko for vanninntrenging i gesimskasse.

- Takkonstruksjon/Loft | Det foreligger ikke dokumentasjon av ombyggingen av takstoler. Ombygging av en takstolkonstruksjon krever nøye prosjektering og dimensjonering da konstruksjonen opprinnelig er selvbærende, hvor alle deler i konstruksjonen har sin unike lastfordelende posisjon. Stedvis er det liten åpning hvor tilluften til loftet slippes inn mellom takstoler i overgang vegg/tak. Det er registrert skader/utettheter i dampsperre mellom kalde kneloft og oppvarmet oppholdsrom. Kottdører er heller ikke damptette. Det er registrert ventilasjonskanal som var løsnet. Det var litt fuktig isolasjon på lufterør for avløp. Det er enkelte fuktmerker i undertak. Kontrollert med fuktindikator var disse stort sett tørre, men det var fuktutslag ved enkelte punkter i undertaket. Det er usikkert om disse punktvise fuktutslagene skyldes kondens eller fukt fra oversiden pga manglende underlagspapp over sutaksplate. Det er registrert at skadedyr har hatt tilhold i kalde kneloft på et tidspunkt. Takstolkonstruksjonen kan potensielt være noe svekket etter ombygging da staget som opprinnelig var festet i et låst mønet nå er festet vertikalt opp lenger nede på overgurten. Det vurderes ikke å være snakk om store svekkelser, da det kun er en liten del av konstruksjonen som er bygget om. Undergurten (selve gulvbjelken) er uansett ikke dimensjonert for nyttelast i en W-takkonstruksjon, og gulvet vil kunne oppleves noe underdimensjonert for varig opphold. Loftet har uansett for lav takhøyde til å kunne godkjennes som rom for varig opphold. Dersom kondens oppstår, vil svekket lufting medføre svak ventilering av fuktighet. Videre er det risiko for snøsmelting fra undersiden av snølag over taktekking, som kan fryse til is nede ved takfot og føre til ødeleggelser på takrenne og takutstikk. Varm inneluft som inneholder fukt har mulighet for å komme ut i kalde kneloft. På

kald side av isolasjonen er det stort sett kaldere, og luften vil kunne bli avkjølt mot kaldere flater og slippe vann i form av kondens. Når kondens oppstår og mengde kondens som blir utfelt, er avhengig av fuktinnhold i inneluften og temperatur på konstruksjonflatene på kald side av isolasjonen. Jevnlig kondensering kan medføre muggvekst. Skadedyr kan gnage på ledninger og forurense isolasjon med ekskrementer og lignende. Omfang av forurenset isolasjon i lukkede konstruksjoner kan potensielt være lik det som er synlig i isolasjonssjiktet i kalde kneloft.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ikke tettet tilstrekkelig mot skadedyr. Enkelte steder er det montert museband og enkelte steder mangler museband. Det er stedvis noe værslitt kledning (riss i maling). Kledning er ellers i god stand for alderen. Det er risiko for at skadedyr kan komme seg inn i yttervegg eller har vært inni yttervegg/boligen. Skadedyr med tilhold i bolig kan forurense isolasjon og gnage på ledninger og lignende. Kledning med malingsavskalling øker risiko for utvikling av råteskader.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2 | Isolerglassruter på eldre vinduer er eldre enn 35 år. Eldre vinduer har derfor en redusert gjenværende brukstid. Eldre vinduer har også en del riss i maling og/eller malingsavskalling og enkelte har vanskelig åpne/lukkefunksjon. Det ene loftsvinduet har glippe mellom utvendig list og karm. Kjellervinduer er ikke tettet/ferdigstilt rundt karm utvendig. Belistning rundt vinduer er ikke fagmessig utført på loftsvindu fra 2008. Mellomliggende list under øvre vannbord mangler. Loftsvinduet har også smått påbegynt råte rundt plastdel i karm som lukkemekanismen låser mot. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Eldre vinduer har dermed en usikker fremtidig funksjon. Riss i maling og/eller malingsavskalling medfører økt risiko for utvikling til råteskader. Glippe mellom list og karm øker risikoen for vanninntrenging. Kjellervinduer som ikke er tettet/ferdigstilt rundt karm utvendig medfører økt risiko for vanninntrenging. Det er økt risiko for vanninntrenging og partiell råteutvikling.

- Utvendig - Ytterdører | Skyvedør og dør til kjellerinngang er værslitt. Det er foretatt partiell utbedring av skyvedør hvor det er skiftet ut råteskadet tre i midtpost. Det er fremvist faktura for dette arbeidet i 2020. Det er fuktindikasjoner i midtstokken på befaringsdagen som tyder på at nedbryting er påbegynt igjen. Det er også et punkt med råte på utsiden av midtpost. Værslitasje medfører økt risiko for utvikling av råteskader.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Terrassebord på baksiden av boligen er værslitt. Det er skjevheter i terrasse på baksiden av boligen. Værslitasje i terrassebord medfører økt risiko for råteskadeutvikling og brekkasje. Terrasser og lignende uteoppholdsarealer med skjevhet har redusert brukervennlighet.

- Utvendige trapper | Det er sprekk i trappevange av teglstein. Det er risiko for større skade når vann renner inn i sprekk og fryser til is vinterstid.

- Innvendig - Overflater - 2 | Det er et hull i vegg over gulvlist på kjøkken. Avviket er av kosmetisk betydning.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er skjevheter/høydeforskjeller fra horisontalplanet som overskrider kriterier for TG-1. Avhengig av type møbler og plassering av møbler vil skjevheter i gulv på generelt grunnlag kunne medføre behov for å måtte tilpasse enkelte møbler, slik at disse står rett/parallelt med vegg. Knirk kan også lettere oppstå ved skjevheter i gulv. Mest nærliggende årsak er sig i fundament ved tilbygget karnapp på soverom mot nordvest og manglende avretting av gulv i stue/soverom i kjeller.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Feieluken er også vanskelig å betjene. Det er økt risiko for varmeutvikling dersom sotluke er nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale. Avviket har hovedsakelig konsekvens i de tilfeller en eventuell pipebrann skulle oppstå. Når sotluke er vanskelig å betjene er det stor sannsynlighet for at sot ikke blir fjernet etter feiing.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er litt høy fuktmåling, men ikke kritisk høy. Fuktinnhold på 20 vektprosent er nødvendig fuktinnhold i treverk for at sopp og råteskader skal kunne utvikle seg. Dette er også grensen for når man kan lukke en ny konstruksjon etter dagens krav. I rom under terreng er imidlertid grensen satt til 15 vektprosent pga sen uttørkingsevne i disse konstruksjonene. Noe muggvekst kan forekomme ved målt verdi dersom verdien er stabil over tid. Mest nærliggende årsak er varm inneluft som lekker inn i veggen og kondenserer på mur til tider. Det er ikke benyttet dampsperre. Det er heller ikke anbefalt med dampsperre lenger. Når det ikke er etablert dampsperre vil kondens på grunnmur oppstå lettere, men fukten vil også ha mulighet for å tørke hurtigere.

- Innvendige dører | På enkelte dører tar dørblad borti dørkarm eller terskel. Enkelte dører står ikke stille i åpen posisjon. Det mangler låsbeslag på enkelte dører. Dører hvor dørblad tar borti karmer eller terskler, og som ikke står stille i åpen posisjon er mindre brukervennlig.

- Andre innvendige forhold | Vinduer på loft har for liten effektiv åpning til å være godkjent som alternativ rømningsvei fra etasjen. Det er over 1 meter opp til vinduskanten på vinduer på soverom i kjeller. Etasjen har dermed ikke rømningsmulighet fra annet hvert oppholdsrom. Soverom i kjeller har heller ikke tilstrekkelig dagslysflate etter dagens krav, men det er lempede krav til boliger som er omsøkt før 2011. Dagslyskravet anses som innfridd når vinduer har tilstrekkelig størrelse som rømningsvinduer på boliger omsøkt før 2011. Vinduene på soverom i kjeller har tilstrekkelig størrelse som rømningsvinduer, og dagslyskravet er dermed innfridd. Det er hindring for å klare rømme bygget innenfor tiden som anses som nødvendig for å kunne rømme et bygg i en nødsituasjon.

- Kjeller Vaskerom/kjøkken - Vanntett sjikt, membran og sluk | Tettesjikt er eldre enn 15 år og mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor en redusert gjenværende brukstid. Tettesjikt er ikke etablert på vegg i våtsonen. Det er usikker fremtidig funksjon. Over tid blir tettesjiktet mindre elastisk, og risikoen for brudd/utettheter i tettesjiktet øker. Det er en potensiell risiko for fuktskader på overflater i våtsonen uten tettesjikt, og lekkasje inn i veggkonstruksjonen. Risikoen for slike skader er erfaringsmessig svært liten, men krav til tettesjiktet er lik i hele våtsonen uavhengig av vannbelastningen.

- Kjeller Vaskerom/kjøkken - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Fuktmålingen er noe høy. Det er vanskelig å komme til for visuell inspeksjon, men det kan se ut til at bunnsvill er noe mørkere, og preget av fuktpåkjenning. Den var imidlertid hard. Ved hulltaking er det registrert bruk av dampsperre/plastfolie i veggen. Det vurderes at noe høy fuktmåling har årsak i manglende kapillærbrytende sjikt under bunnsvill og ikke lekkasje. Det vil si at treverket suger til seg fuktighet fra grunnen. Fukten påvirker likevel rommet negativt over tid. Dersom det etableres tettesjikt på vegg på våtrommet kan det oppstå kondensskader i materialet mellom dampsperre og tettesjikt. Det er ingen problem ved dagens trepanel.

- Kjeller Bad - Overflater gulv | Fallforhold er ikke tilstrekkelig for at bruksvann skal renne effektivt bort. Det er ikke tilstrekkelig nivåforskjell på 25 mm mellom topp sluk og topp tett sjikt ved dør. Det er småskader i fliser under toalett, mest sannsynlig pga tidligere innfesting av gulvstående toalett. Det er ellers enkelte fliser med riss og bom. Dersom fall ikke er tilstrekkelig vil bruksvann ikke renne effektivt bort. Det vil kunne oppstå vannsøl og/eller vannansamlinger, og badet blir derfor mindre brukervennlig. Ved bruk av kabinett/tett dusjhjørne er dette av mindre betydning i praksis. Ved manglende eller redusert nivåforskjell mellom topp sluk og topp tett sjikt ved dør, er det økt fare for vann ut i tilstøtende rom dersom en eventuell lekkasje fra andre vanninstallasjoner enn dusj oppstår. Avviket er av kosmetisk betydning. Bom i flis er hulrom under flis som tyder på mangelfull limdekning og/eller at flisen ikke har tilstrekkelig vedheft til underlag. Fliser med bom kan lettere sprekke ved påkjenning.

- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Det er riss i servant. Konsekvens er at en

eventuell lekkasje i sisternen ikke vil kunne oppdages før potensielle skader i konstruksjonen oppstår. Riss i servant kan på sikt føre til lekkasje fra servant. Foreløpig er avviket kun av kosmetisk betydning.

- Kjeller Bad - Ventilasjon | Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til rommet. Manglende tilluft medfører redusert effekt av ventileringen. For å trekke ut eksisterende luft må det komme til ny luft.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Tettesjikt er eldre enn 15 år og mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor en redusert gjenværende brukstid. Tett forbindelse mellom membran og sluk lar seg ikke konstatere. Det er ikke tettet rundt avløpsgjennomføring under servant. Det er usikker fremtidig funksjon. Over tid blir tettesjiktet mindre elastisk, og risikoen for brudd/utettheter i tettesjiktet øker. Det er en potensiell risiko for utett forbindelse, da forbindelsen ikke lar seg undersøke, og løsningen/utførelsen mangler dokumentasjon. Det betyr likevel ikke at det er noe galt med utførelsen, men utførelsen rundt sluk er uoversiktelig. Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen medfører økt risiko for vann inn i konstruksjonen. Det er nødvendigvis ikke stor risiko for dette ved servant, men krav til tetthet i våtsonen er lik uavhengig av vannbelastning. Gjennomføringer skal utføres uten å svekke tettheten.

- 1. Etasje Toalettrom - Sanitærutstyr | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Konsekvens er at en eventuell lekkasje i sisternen ikke vil kunne oppdages før potensielle skader i konstruksjonen oppstår.

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er kun etablert naturlig ventilasjon og det er ingen tilluftspalte under dørblad. Kun naturlig ventilasjon medfører lite effektiv utskifting av forurenset luft i rommet, da avtrekket ikke kan behovsstyres. Dette gjelder spesielt når det heller ikke er etablert tilluftsspalte under dørblad.

- Kjeller Kjølerom - Teknisk anlegg | Det er opplyst at aggregat lekker kondensvann. Det er fuktmerke i gulv utenfor kjøleaggregat, men dette var tørt ved søk med fuktindikator. Det er risiko for vannsøl og fuktskader på overflater. Selger har et kar stående under aggregat som tømmes manuelt.

- Innvendige vannledninger | Vannrør har passert 33 år og har dermed en redusert gjenværende brukstid. Det er noe økt fare for at lekkasje kan oppstå som følge av alderssvekkelse i skjøter/koblinger eller rørmateriale. Kobber utvider seg når temperaturen stiger og trekker seg sammen når temperaturen synker. De lengdeendringene som oppstår i røret på grunn av temperatursvingningene, medfører over tid utmattelsesbelastninger på rørgodset.

- Innvendige avløpsrør | Avløpsrør av ABS plastrør har passert 33 år og har dermed redusert gjenværende brukstid. Det er noe økt risiko for at lekkasje kan oppstå som følge av alderssvekkelse på pakninger og rørmateriale. Eldre ABS rør er mer utsatt for svekkelser enn nyere type rør av PP.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er svakt tegn til varmgang på stikkontakt. Støpsel er også litt skadet i overflaten. Påbegynte termiske skader medfører økt risiko for brann.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Dreneringen er ikke dokumentert skiftet, eller har høy alder og derfor redusert eller usikker gjenværende brukstid. Det er forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg. Der hvor grunnmursplast er synlig er den ikke avsluttet med topplist. Noe økt fare for svekket funksjon pga sedimentering i løpet av årene, som vil si at jordmasser over tid blander seg gradvis med drenerende masser, eller trenger inn i dreneringsrør. Svekket drenering kan medføre vanninntrenging av større eller mindre omfang. Sviktende drenering kan være en mulig årsak til forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg. Regnvann og spesielt slagregn har mulighet for å renne bak grunnmursplast. Dette medfører at grunnmuren ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet som

tiltenkt, og fukt har lettere mulighet for å transporteres gjennom grunnmur/støpt gulv.

Helse, miljø og sikkerhet

- Sikring mot snøras: Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

- Rekkverk på veranda: Rekkverket på veranda med utgang fra karnapper/soverom er lavere enn dagens krav på 100 cm.

- Utvendige trapper: Utvendige trapper mangler håndløpere/rekkverk.

- Radon: Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke etablert radonsperre.

- Innvendige trapper: Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.

- Innvendige trapper: Det er ikke fri vertikal høyde på 2 meter i gangbanen ved støpt kjellertrapp.

- Innvendige trapper: Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp i trapper.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og fin beliggenhet i et etablert boligstrøk i Verdalen i Klepp kommune. Boligen ligger i et rolig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, bestående i hovedsak av eneboliger og barnevennlige omgivelser. Her bor du tilbaketrukket til i Bergelandsvegen, samtidig som det er enkel tilgang til det meste du har behov for i hverdagen.

Området er praktisk tilrettelagt for barnefamilier. Både Sørhellet barnehage og Myrsnibå barnehage ligger en kort gåtur unna boligen. For skolebarna ligger både Bore skule og Bore ungdomsskule innen rekkevidde på en kort sykkeltur eller spasertur. Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet, hvor både Kiwi Verdalen og Rema 1000 Verdalen ligger en kort spasertur unna. For et bredere utvalg av butikker, apotek og spisesteder ligger Jærhagen kjøpesenter i Kleppe en kort kjøretur unna.

Nærområdet byr på gode aktivitetsmuligheter med Sollia balløkke og ballbinge ved Kjøpmannsbrotet like i nærheten. Fra boligen er det også en kort kjøretur til de langstrakte sandstrendene på Jæren, deriblant Borestranda med muligheter for strandturer, badeliv og surfing, samt Orrestranda. I tillegg tilbyr Kleppelunden og turområdene rundt Frøylandsvatnet fine turstier og rekreasjonsmuligheter i grønne omgivelser.

Kollektivforbindelsene med busss i området er gode. Fra Klepp stasjon, som nås på en kort kjøretur, tar lokaltoget på Jærbanen deg videre mot Sandnes, Stavanger og Bryne.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig oppført på grunnmur av betong, med støpt gulv mot grunn. Yttervegger er oppført i lett bindingsverk kledd med trepanel. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Taket har saltaksform med takstoler av tre, og er tekket med betongtakstein.

Anneks:
Bygget er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trepanel, og har saltak med tresperrer/åser tekket med betongtakstein.

Garasje:
Bygget er oppført i betongblokker og lett bindingsverk kledd med trepanel, og har flatt tak med helning tekket med stålplater.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.02.1977, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger revidert ferdigattest datert 14.02.2024 for fasadeendring, tilbygg og bruksendring.

Det foreligger byggetillatelse for fasade- og planendring for bolig (Block 79 alt. 1 m/kjeller) datert 25.10.1985. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger byggetillatelse for garasje på 3/93 datert 01.08.1978. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue/kjøkken. Gulvvarme på bad i 1. etasje, samt på bad og vaskerom/kjøkken i kjeller.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 18.09.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan er reguleringsplan for Et område på Gruda / Verdalen (plan-ID 2080), med ikrafttredelse 07.10.1974.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Kleppemarka (plan-ID 2060), ikrafttrådt 28.09.1972, hvor et mindre delareal på ca. 6 m² langs vei er regulert til kjørevei.

Nord for eiendommen ligger et areal (gnr. 3, bnr. 125) som i kommuneplanen er avsatt til fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting og regulert til offentlig bebyggelse, der deler av arealet i dag er ubebygd og kan bli gjenstand for fremtidig utbygging.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen (plan-ID 2022001), ikrafttrådt 27.03.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 1.1 gjelder godkjente reguleringsplaner som ikke er i strid med kommuneplanen uendret.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H190 (andre sikringssoner – høyderestriksjoner omkring Stavanger lufthamn Sola) i kommuneplanens arealdel. I henhold til bestemmelsenes § 9 gjelder høyderestriksjoner gitt med koter på restriksjonsplan for lufthamna. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger de fastsatte høyderestriksjonene.

Godkjente tiltak i nærområdet:
- Naboeiendom (gnr. 1, bnr. 814): Støyskjerm mot tomtegrensen langs opparbeidet fortau ved Verdalsvegen (sak 0042/01, igangsettingstillatelse gitt 02.03.2001).

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 884 697 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 538 788 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Odd Fuglestad

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

1120/3/93:
21.06.1976 - Dokumentnr: 4906 - Bestemmelse om veg
Kommunen har rett til å arbeide med veier, kloakker, vannledninger og framføring av kommunalt ledningsnett o.a. uten at det kan kreves skadebot. Dersom det blir nødvendig, må tomteeieren gi rett til nabo for framføring av private stikkledninger.

21.06.1976 - Dokumentnr: 4906 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjerdeplikt mot sør (Bergelandsvegen), mot vest (gnr. 3 bnr. 92) og mot nord (gnr. 3 bnr. 8).
Skjøtet inneholder også bestemmelser om byggeplikt innen ett år med tilbakeleveringsplikt til kommunen dersom tomten ikke bebygges, samt krav om formannskapets godkjenning ved videresalg innen fem år etter at hus er bygd.

29.07.1975 - Dokumentnr: 5467 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1120 GNR: 3 BNR: 77

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 50 000
E-takst (inkludert) verdi kr 3500,-, kr 0
Markedspakke Standard, kr 18 900
Oppgjørshonorar*, kr 5 900
Tilretteleggingshonorar, kr 14 900
Tinglysningsgebyr - pant m/urådighet, kr 540

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 3 750
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 2 500
Totalt, kr 96 490,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takst Faktum den 19.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

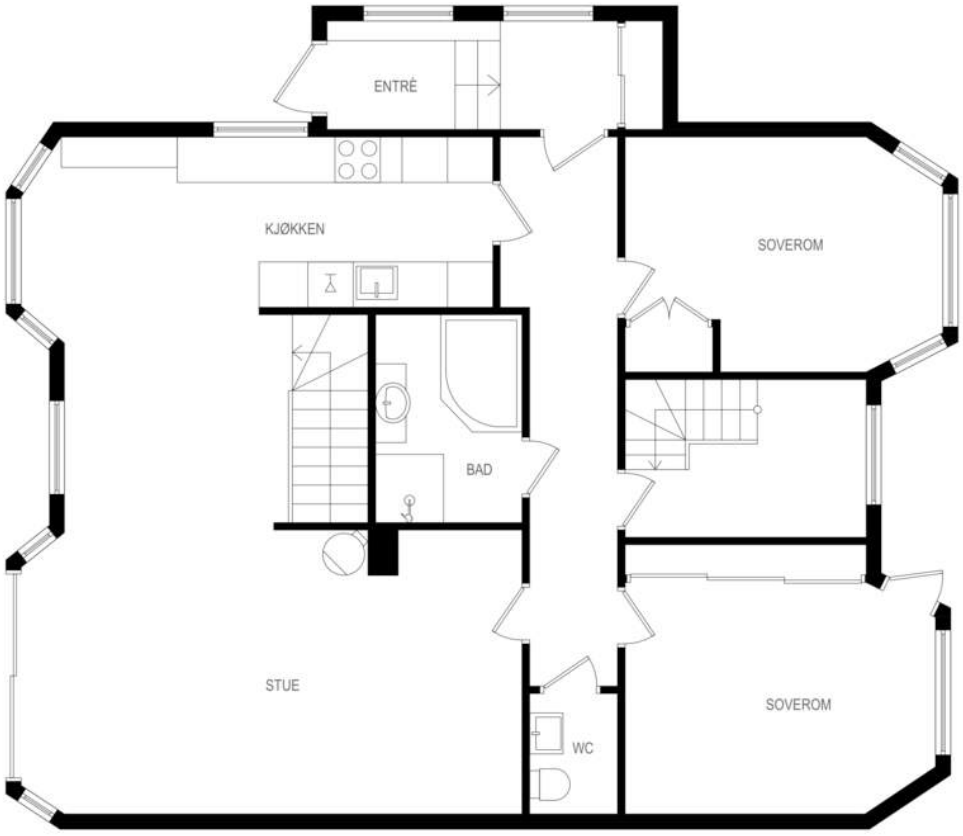
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

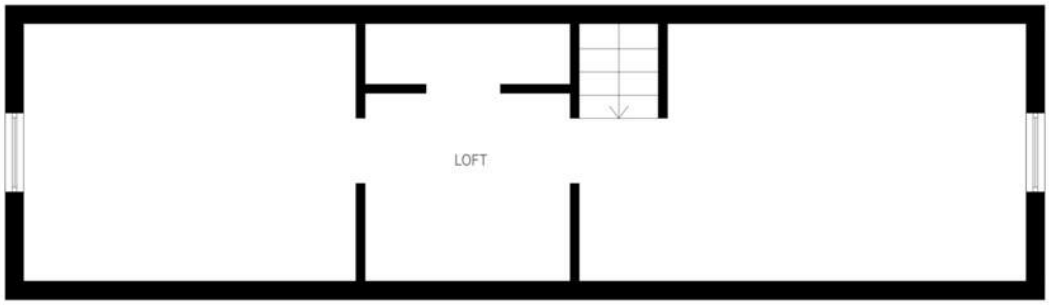
Ansvarlig megler
Kyrre Otto
Eiendomsmegler
Telefon: 954 85 419
E-post: kyrre.otto@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne
Postboks 334
4349 BRYNE
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

BERGELANDSVEGEN 9

Nabolaget Verdalen aust/Sørhellet - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nymyra Linje X44, 59, 62	**4 min** 0.3 km
Klepp stasjon Linje L5	**9 min** 5.1 km
Stavanger Sola	**19 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**25 min** 26.1 km

SKOLER

Bore skule (1-6 kl.) 445 elever, 24 klasser	**15 min** 1.3 km
Kleppe skule (1-10 kl.) 542 elever, 34 klasser	**5 min** 2.5 km
Bore ungdomsskule (7-10 kl.) 310 elever, 18 klasser	**16 min** 1.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	**7 min** 5.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	**11 min** 7.7 km

> «Bra for barn, 3 barnehager innfor 1km, barne- og ungdomsskole innfor 1km. Butikk, kiosk, bil rep.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

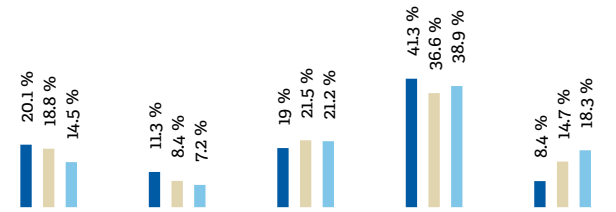
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Verdalen aust/Sørhellet	1 734	636
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sørhellet barnehage (1-5 år) 73 barn	**9 min** 0.8 km
Myrsnibå barnehage (1-5 år) 54 barn	**9 min** 0.8 km
Storhaug barnehage (1-5 år) 74 barn	**4 min** 2.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Verdalen	**9 min**
Kiwi Verdalen PostNord	**9 min** 0.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS avd. Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

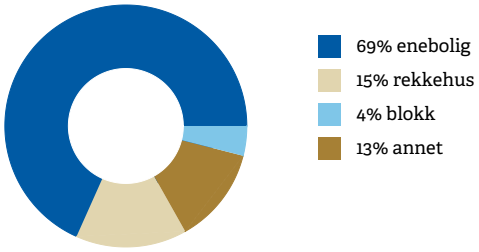
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Sollia ballløkke Ballspill	**8 min** 0.7 km
Kjøpmannsbrotet - Ballbinge Ballspill	**11 min** 0.9 km
Arena Treningsenter Kleppe	**22 min**
Robust Trening Bryne	**10 min**

BOLIGMASSE



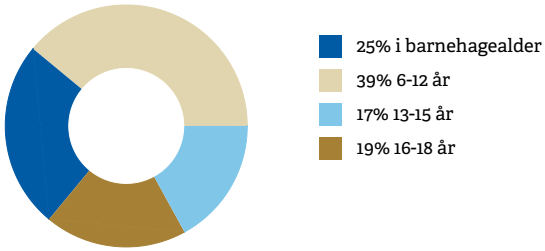
«Rolig og fint område med lite trafikk og tilgjengelighet til idrett, turområde og butikk»

Sitat fra en lokalkjent

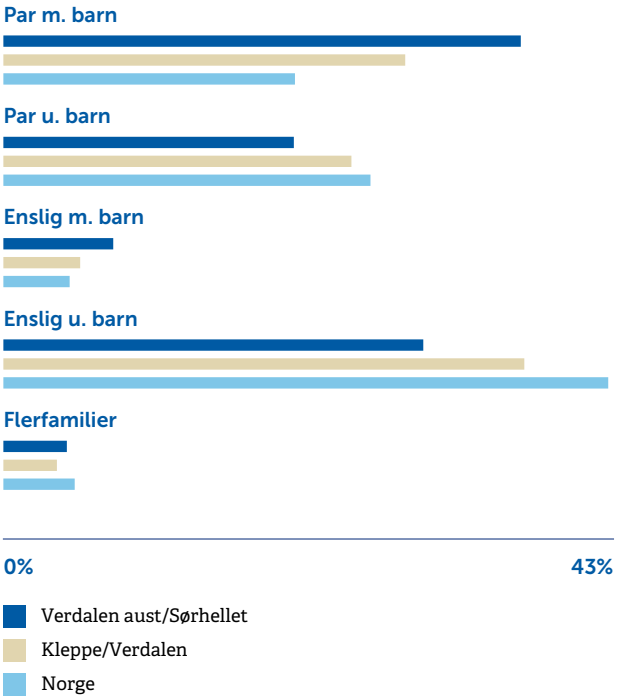
VARER/TJENESTER

Jærhagen	**20 min**
Apotek 1 Jærhagen	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

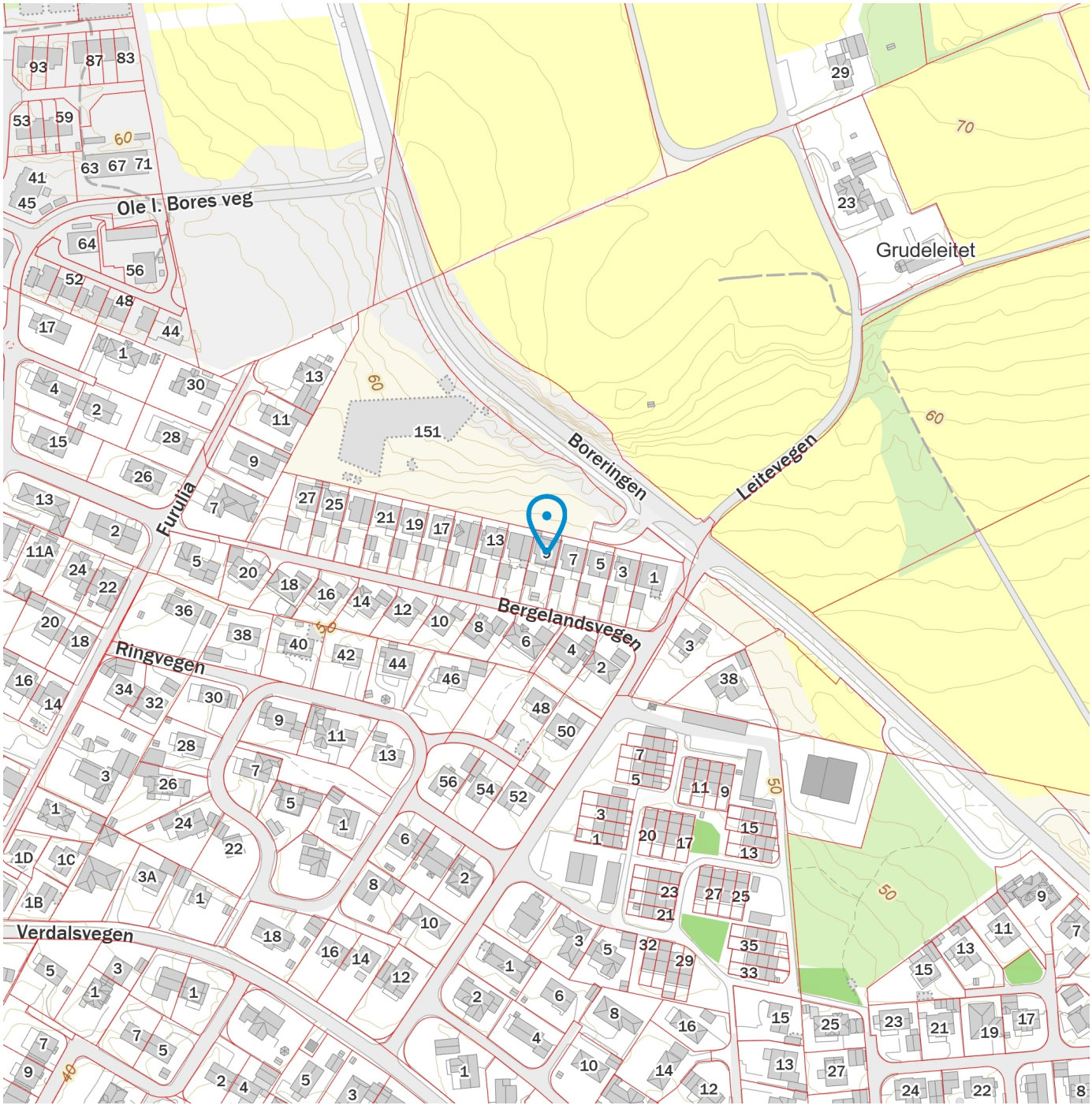


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS avd. Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS avd. Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fuglestad, Odd
18.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Odd Fuglestad
Boligen Bergelandsvegen 9 4351 Kleppe 1120-3/93/0/0	• Boligen ble kjøpt 1976 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Sig. Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: Bad i hovedetasjen ble totalrenovert i 2006: rør skiftet ut og alt inventar byttet ut, ny vifte i tak, støpt nytt gulv med varmekabler, vegg mot gang flyttet for å utvide grunnflaten og gjøre plass til boblebadekar., fliselagt. Alt arbeid utført av fagpersonell som snekker, elektriker, i tillegg til Sig. Halvorsen. I bad i underetasjen (usikker på oppføringstidspunkt av dette), hvor membran og fliser ble utført av huseier med veiledning fra Klepp Rør, varmekabler og annet elektrisk arbeid utført av elektriker, rørarbeid og montering av møblement utført av Klepp Rør. Samtidig med renovering av badet i hovedetasjen i 2006 ble wc-en byttet ut med veggtoalett. Omfattende undersøkelser ble gjort for å avdekke en mulig lekkasje i membran i gulvet. Dette ble avkreftet. Forsikringsselkap v. TERRA og div. fagfolk var inne i bildet ifht. vurderingen. Mistanken viste seg å bunne i kondens fra grunnen under kjellergulv. I denne prosessen ble det også avdekket at det stod en skrue i et rør i veggen bak toalettskålen. Dette ble grundig undersøkt og vann lekkasje herfra ble utelukket av flere fag instanser, og konklusjonen var at ikke var noen som helst lekkasje herfra. Det har heller ikke vist seg i ettertid, og veggen her har vært åpnet flere ganger i forbindelse med utbedring av kondens fra grunnen. Samtidig med renovering av bad i hovedetasjen/kjelleretasjen, ble toalett i hovedetasjen byttet ut med veggtoalett - arbeid utført av Sig. Halvorsen i 2006. I den forbindelse var snekkeren uheldig og satte en skrue i et vannrør, noe som førte til en liten vann lekkasje i veggen mellom etasjene,som umiddelbart ble utbedret. Ca år 2010 ble det gjort omfattende renovering av vaskerom. Her ble lagt membran og varmekabler støpt ned i gulvet, gulvet fliselagt, vegger panelt. Alt utført av fagpersonell Nytt kjøkken montert i 2023

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sig. Halvorsen/ Klepp Instalasjon

Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere redegjørelse! Nytt kjøkken montert i 2023. Arbeid utført delvis av IKEA og delvis privat.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se tidligere redegjørelse!

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje i tak (uvisst når) over byslag pga. en takhatt som ikke var tett. Denne var ikke i bruk og ble fjernet og taket tettet.

Lekkasje rundt pipen ca år 2015. Denne ble utbedret med pipebeslag.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Arb. utført av autorisert firma.

Terrassedør i karnapp i stue trakk vann. Dette er utbedret av Hov tre & glass i 2020, vanntrukket tre felt ut og nytt felt inn, pluss pakning. Tibakemeldingl fra firma er at døren vil holde i noen år, men må før eller siden skiftes ut. Dokumentasjon på reperasjon foreligger.
Arbeid utført av Hov tre & glass i 2020.

Råteskade i kjøkkenvindu (ned mot utvendig trappegang). Vindu skiftet i februar 2025, før forventet lekkasje oppstod.
Arbeid utført av innleid snekker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Lie Blikk
   Beskrivelse av arbeidet: Vindu skiftet
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Hov tre og glass
   Beskrivelse av arbeidet: Rehab av skyvedør

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kjøkkenvindu.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: to snekkere,men husker ikke navn

Beskrivelse av arbeidet: De fleste vinduer er skiftet i huset minst en gang .Kun kjøkkenvindu under tak v. inngangsparti, vindu i mellomste soverom v. luftebalkong mellom karnapper bak huset, og to kjeller-vinduer under karnapp i kjøkkenet er fra huset ble bygget i 1976. Således er vinduer i fire karnapper - to foran huset og to bak - skiftet ifbm. utbyggingen av karnappene, skiftet. Vinduer er skiftet til større vinduer i kjeller under karnapper bak huset, for å få godkjent som permanente soverom. Vinduer er satt inn i to rom på loftet (ikke medregnet i fast bolig flate)

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Loftsvinduet mot barnehagen, kan være vanskelig å åpne. Har hatt kontakt med Gilja gjentatte ganger, snekker som monterte vinduet har vært å snakket med dem, men de er ikke villige til å komme å se på problemet. Ingenting å se som tyder på noen feil, og vinduet er smurt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Egenarbeid med veiledning ved skifting av takplater.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

I 2012 leiet vi inn H.Hedland Maskin, et relativt ny-etablert firma, til å fjerne en stor stein som lå foran et av vinduene bak huset, hvor vi ville skifte til et større vindu for å få godkjent som permant rom. Det endte med at steinen ble sluppet ned over drensanlegget og blokkerte drensen. Firmaet gikk fra oppdraget med en kolepset drens.(Faktura/11.06.2012 kr. 30.000)

Vi leiet inn et annet firma :Kim Årvik Masin A/S for å rydde opp . Det fremgår av faktura at de står for:" Utgraving, meisling og reparasjon" av drens. Faktura 19.12.2013 kr. 30.000.

På faktura fra Erga Maskin A/S 20.12.2013, står det "Graving og meisling" kr for kr 4207,50 x 2. Disse står for gjentatte gjennomspylinger rundt hele boligen i etterkant av Kim Årvik Maskin A/S's gjenoppretting, for å skjekke at drensen var fri for slagg, jord og stein.

Dette har kostet mye, men har til gjengjeld gitt en åpen drens, og dermed et sunnere klima i boligen, fritt for gammel, fuktig luft.

Kan kanskje være av interesse for fremtidige eiere å vite at steinen, som i utgp. var årsak til alt bryet, fremdeles ligger bak huset, omkranset av terassebord.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Se tidligere notat!

   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere notat!

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Det som i utg.p. ble mistenkt å være vannlekasje fra dusj i underetasjen, viste seg å være kondens fra grunnen. Problemet ble oppdaget pga. fuktig luk som kom fra under trappen ned til kjelleretasjen. Ved å åpne opp i vegg og gulv, ble det avslørt at byggefirmaet som leverte huset hadde lagt svillen rett ned i grusen, og det var støpt inntil på begge sider. Denne var begynt å råtne. I tillegg bgynte å komme stokkmaur i de våte matrialene. Denne spiste seg oppover i stenderverket i veggen over. Forsikringselkap med ekspertise har vært inne i bildet ganger flere. Det har også skadedyreksperter. Til slutt ble hele aktuelle lengde blottlagt, råtten sville og diverse, meislet bort, og området blottlagt i et halv år, mens det samtidig ble behandlet med maurmiddel mot Stokkmaur anbefalt av

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

forsikrings-spessialister som har vært på flere befaringer med råd og dåd. Etter behandlingen var avsluttet, ble ny såle støpt, anbefalt papp lagt ned, ny sville oppå, og nytt stenderverk reist i veggen. Alt står åpent i flere sesonger til ingne maur er å spore, før veggen igjen blir lukket. Alt er gjort etter anbefalinger og under fagfolks ledelse, og er dokkumentert med bilder og video. I tillegg er anbefalinger fra fagfolk,som har vært på befaring, fulgt i uteområdet, hvor mauren kommer fra. Stokkmaur har ikke vært sett inne etter behandlingen er avsluttet. Annen maur har hattt et lite tilløp, som rask ble behandlet av eksperter fra fosikringsselskap. Anbefalinger om å behandle uteområdet er også gjort. Hellesteiner er fjernet og behandlet av huseier med vieledning fra ekspertise i forsikringsselkap. Disse maurene er heller ikke vært sett etter endt behandling.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Sopp og skadedyrsforsikring. Se ellers tidligere dokumentasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet har bestått av aktiv behandling med gift, mens huseier har fjernet heller og behandlet ytterligere med ekspertisens anbefalte midler.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Norsk Hussopp/Skadedyr forsikring

   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere info.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet utført over tid. Se dokumentasjon forran.

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Se punkt 10

   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 10

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Se tidligere dokumentasjon

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere dokumentasjon

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Se tidligere dokumentasjon

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere dokumentasjon

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Se tidligere dokumentasjon ang. pipebeslag!

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Blikkenslager firma
   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere dokumentasjon!

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Greig Pierson, Bryne
   Beskrivelse av arbeidet: Gammel peis skiftet ut med nyere vedovn
   .

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Klepp installasjon
Beskrivelse av arbeidet: Omfattende utbedring av strømnettet i boligen. Ny hovedkabel er lagt inn til huset. Svakstømstasjon i underetasjen og på loftet.Nytt sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Tilbygg av byslag ca 1980.

Karnapper i stuen og kjøkken og to karnapper i to soverom på baksiden av huset, utført i 2009.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Godkjenning foreligger!

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Kjeller innredet over år!

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Godkjenning foreligger

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Ja**

Underetasjen har utleiedel som inneholder stort rom, bad, kombinert kjøkken /vaskerom og egen inngang med byslag.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Kjelleren kan fungere som egen boenhet ved å stenge tilgang fra hovedetasjen.

Eiendommen har også et anneks i hagen som har vært brukt til overnatting om sommeren.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

8

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Ja**

Garasjetak må utbedres. Se tidligere rapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Snekker
   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere dokumentasjon.

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Boligen har fire godkjente soverom, utenom boenheten i underetasjen.
Boligen inneholder også et kjølerom i underetasjen, og et innredet lagerrom/garderobe.
Boligen har også en snekkerbod/lekehytte i bakhagen (ikke helt ferdigstilt).
Det står et lite anneks i hagen.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364891**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171705533**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **93**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **206,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **206,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **242,09**

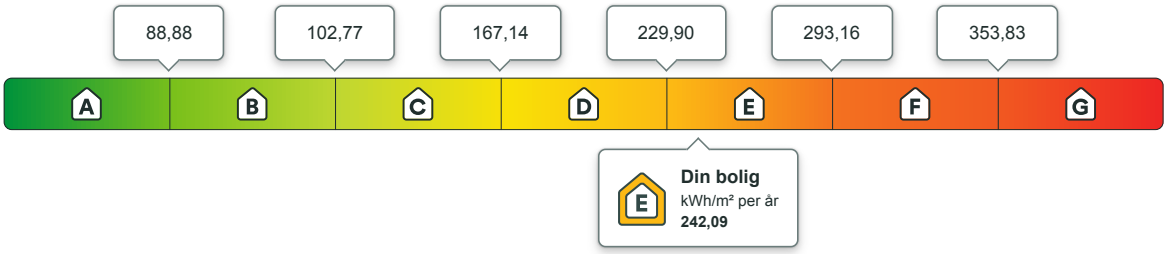
Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
45 459,44	**220,68**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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. Montér 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tilstandsrapport

Enebolig
Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
KLEPP kommune
gnr. 3, bnr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 19.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21393-2470 **Referansenummer:** YN2147

Autorisert foretak: TAKST FAKTUM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Knutsen

TAKST FAKTUM AS

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

Takst Faktum AS

Takst Faktum AS utfører ulike takseringsoppdrag i Rogaland med hovedvekt på teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. Vi har bakgrunn med fagbrev, mesterbrev og flere år som næringsdrivende innen tømrerfaget. Videre kursbasert takstutdanning innen tilstandsanalyse, verditaksering og skadetaksering, samt 2-årig formell fagskoleutdanning innen fordypningsområdet bygningssakkyndig for tilstandsanalyse. Takst Faktum AS er organisert og sertifisert gjennom Norsk Takst, og er i tillegg sertifisert for taksering av naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.



Rapportansvarlig

Espen Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
espen@takstfaktum.no
412 93 576

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

Beskrivelse av eiendommen

TOMT
Tomten er ryddig opparbeidet.

PARKERING
I garasje og gårdsrom.

BYGGEMÅTE
Bygning er oppført på grunnmur av betong.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Yttervegger er av lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Tak har saltaksform konstruert med takstoler av tre. Taket er tekket med betongtakstein.

OPPVARMING
Elektrisk.
Vedovn.

KONKLUSJON
Den vurderte boligen fremstår i god stand for alderen. Vurderte bygningsdeler er uten større skader og avvik har i hovedsak årsak i normal elde, utførelse eller avvik fra referansenivå etter forskrift til avhendingsloven med henvisning til NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking består av oljeimpregnerte trefiberplater uten underlagspapp.
Boligen har takrennesystem av plast.
Takkonstruksjon er av takstoler av tre. Boligen har kaldt loft over deler av oppvarmet oppholdsrom. Takstolene er ombygget etter byggeår slik at deler av loftet er innredet. Innredet del er ikke isolert.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende og noe stående bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører er hovedytterdør av oljet tre, balkongdører av malt tre og HDF e.l. kjellerdør av malt tre og finer og skyvedør av malt tre.
Veranda og terrasse på baksiden av boligen er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord. Rekkverk er av tre. Det er en redskapsbod som ikke har måleverdig bruksareal ved terrasse på baksiden.
Terrasse med utgang fra stue har terrassebord av Accoya og glassrekkverk og port av glass, og er bygget i 2018. Under terrassen er det godt lagringsrom, men med lav takhøyde. Det er tettet med metallplater mellom terrasse og lagringsrommet.
Boligen har utvendige trapper i trekonstruksjoner. Det er også en trapp mellom bolig og garasje av betong e.l. med skiferheller i trinn og trappevange av teglstein.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utover våtrom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

KJELLER
Parkett på gulv.
Trepanel, finerpanel, tapet og strukturmalte vegger.
Trepanel i innvendige tak.

1.ETASJE
Parkett på gulv.
Trepanel og tapet på vegger.
Trepanel, tapet, malte trefiberplater og malt trefiberpanel i innvendige tak.

LOFT
Parkett på gulv.
Malte vegger.
Malt innvendige tak.

Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe med heldekkende pipebeslag utvendig. Det er installert vedovn i stue/kjøkken.
Boligen har malt trapp i tre med teppe i trinn mellom kjeller og 1.etg. Det er en støpt trapp med fliser i trinn ved kjellerinngang. Det er også en sambatrapp opp til loft.
Boligen har profilerte dører som er formpresset.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom/kjøkken
Rommet har trepanel på vegger og malte trefiberplater i tak.
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran.
Rommet har innredning med benkeplate og skap. Det er utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg/plass for vaskemaskin og kondenstørketrommel. Rommet er et kombinert vaskerom og kjøkken, og har også montert et minikjøkken som er en ferdig modul i metall.
Rommet har avtrekk fra ventilator.

Våtrom › Kjeller › Bad
Rommet har fliser på vegger og malte trefiberplater i tak.
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant i benkeskap, veggskap med speilfronter vegghengt toalett og dusjkabinett.
Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Rommet har fliser på vegger og trepanel i tak.
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Rommet har 2 sluk hvor et er et hjørnesluk. Som tettesjikt er det smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant i benkeskap, veggskap med speilfronter, dusjvegger/hjørne og innebygget boblekar.
Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under dør for tilstrømming av tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter og benkeplate av kompositt med underlimt vask av kompositt. Det er fliser mellom benkeplate og veggskap.

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

Beskrivelse av eiendommen

Integrerte hvitevarer:

- kjøleskap
- microbølgeovn med stekefunksjon
- stekeovn med dampfunksjon
- koketopp

Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom
Toalettrom har parkett på gulv og baderomstapet på vegger. I tak er det malte trefiberplater.
Det er vegghengt toalett, veggskap og servant nedfelt i benkeskap.
Rommet har naturlig ventilering.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Kjeller › Kjølerom
Boligen har kjølerom med kjøleromsdør. Det er flis på gulv og granpanel på øvrige overflater.
I kjølerom er det installert et Norcool kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er av kobberrør. Vanninntak med stoppekran og digital vannmåler er lokalisert på vaskerom/kjøkken.
Synlige avløpsrør er av både PP-plast og ABS-plast.
Boligen har installert en 300 liters varmtvannstank.
Varmtvannstanken er lokalisert på vaskerom/kjøkken.
Sikringsskap har jordfeilautomater og er lokalisert i gang i 1.etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

På bakgrunn av byggeår er drenering etablert med drenerende masser rundt grunnmur og korrugert plastrør nederst rundt grunnmur. Det er opplyst at det er benyttet metallrør som overløpsrør på deler av dreneringen som er skiftet.
Boligen er oppført på grunnmur av betong.
Terreng inntil grunnmur er opparbeidet med . Visuelt kontrollert synes terrenget å ha fall bort fra grunnmuren, eller langs med grunnmuren og bort der terrenget er synlig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

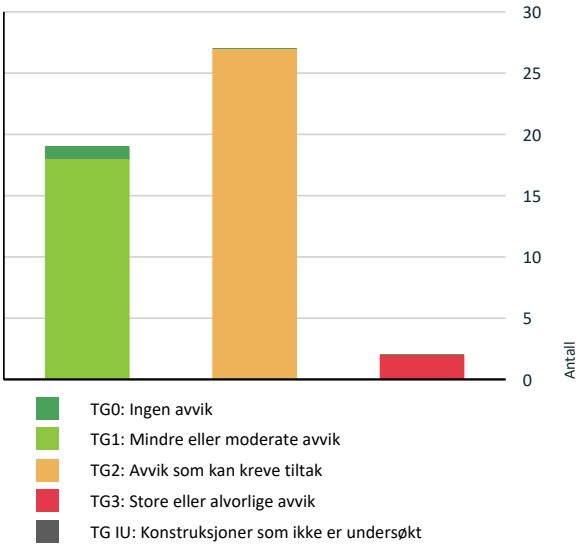
Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger på loftsetasje. Det vil si at loftsetasjen er typisk godkjent som uinnredet loftsrom og tilleggsdel. Pga lav takhøyde vil heller ikke etasjen kunne bli godkjent til rom for varig opphold.

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

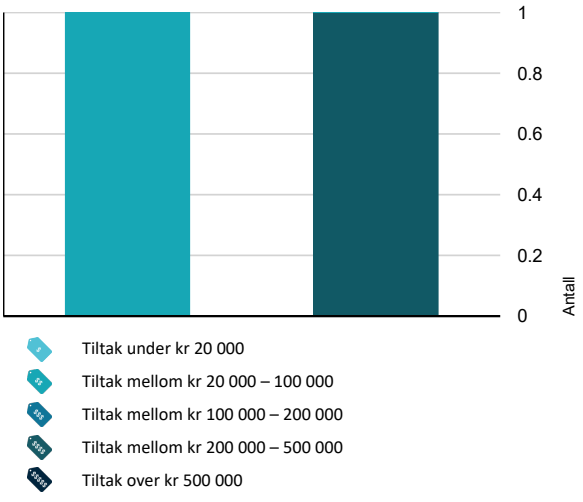
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Med avvik menes det at det er avvik fra referansenivå (TG-1 eller TG-0). Det betyr at avvik ikke nødvendigvis er et avvik ved byggeår, men en årsak til valgt tilstandsgrad. Dersom det er avdekket avvik ved bygningsdeler i denne rapporten vil avvikene være konkret spesifisert i vurderingen av de ulike bygningsdelene. Foran tekster i vurdering av avvik står et nummer. Dette nummeret har kun til hensikt å vise hvilke avvik, konsekvens og tiltak som hører sammen under den aktuelle vurderte bygningsdelen. Alle avvik som gir TG-2 eller TG-3 er i denne rapporten beskrevet med årsak, konsekvens og tiltak, i henhold til krav i forskrift til avhendingsloven. Forskrift til avhendingsloven setter krav til hvordan en tilstandsrapport skal utarbeides og hva som skal undersøkes. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Per dags dato er dette NS 3600:2025.

Rapporten må leses i sin helhet for tilstrekkelig informasjon om de vurderte bygningsdeler. Antall TG-2 og 3 forteller i liten grad nok til at det er mulig å få innsikt i boligens faktiske helhetstilstand. Tilstandsgrader forteller kun i hvilken grad funksjonen til den aktuelle bygningsdelen som blir vurdert er ivaretatt, og hvorvidt det er konstatert eller er symptomer på skader. Det kan også være flere avvik som gir en bestemt tilstandsgrad ved samme bygningsdel. Videre kan TG-2 være alt ifra kraftige symptomer på skader til beskjedne forhold som har liten konsekvens, men som er definert som et avvik i NS 3600, da det er forhold som er relevant for en potensiell kjøper å vite om.

Det er i utgangspunktet kun bygningsdeler som er omfattet av forskrift til avhendingsloven som kontrolleres. Enkelte åpenbare forhold kan likevel bli kommentert. Hvilke bygningsdeler som er omfattet av forskrift til avhendingsloven kan finnes ved å søke opp denne forskriften på lovdata.no.

Eventuelle hulltakinger/fuktmålinger som er foretatt på befaringsdagen er stikkprøvebasert. Resultat av fuktmålingen gir en indikasjon på sannsynlig tilstand i lukket konstruksjon. Det er imidlertid ingen garanti for at slik undersøkelse kan utelukke fukt og andre skjulte forhold i lukkede konstruksjoner.

Målinger av skjevheter på gulv på befaringsdagen er stikkprøvebasert ved punktvis måling, utført iht NS 3600. Presisjonsnivået på kontrollen er ikke tilsvarende som krav til utførelse ved måling etter toleranser iht NS 3420, som gjelder før overtakelse av nyoppførte boliger. Det kan derfor forekomme større skjevheter enn det som er målt ved befaringen dersom dette presisjonskontrolleres i ettertid av befaringen.

Eventuelle kostnadsestimat i rapporten er basert på en innledende vurdering før hele skadeomfanget er utredet og kjent. For mer nøyaktig kostnadsbilde anbefales det å innhente tilbud fra et kvalifisert byggefirma.

Fasade mot øst er ikke kontrollert da denne har tilkomst via naboeiendom.

Eventuelle frittliggende tilleggsbygg slik som utvendige boder, garasje, uthus, naust og lignende er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Disse er kun arealmålt og beskrevet med byggemåte dersom slik beskrivelse vurderes å være

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

Sammendrag av boligens tilstand

hensiktsmessig. Åpenbare avvik som oppdages kan likevel bli bemerket.

Kontroll av eventuelle tegninger begrenser seg i hovedsak til vurdering av romfunksjoner på byggegodkjente plantegninger for selve boligen.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 3** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom/kjøkken > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom/kjøkken > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ AVVIK: Gå til side

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENS:

5. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller.

⚠ AVVIK:

1. Rekkverket på veranda med utgang fra karnapper/soverom er lavere enn dagens krav (referansenivå) på 100 cm.

KONSEKVENS:

1. For lavt rekkverk medfører redusert trygghetsopplevelse for bruker. Dette er også årsak til endringen i forskriftskrav til rekkverkshøyde.

⚠ AVVIK:

1.2. Utvendige trapper mangler håndløpere/rekkverk.

KONSEKVENS:

1.2. Manglende rekkverk medfører risiko for fallulykker.

⚠ 1. Det er ikke utført måling av radon i boligen og/eller det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENS:

1. Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boligen kan over tid utgjøre en helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

⚠ AVVIK:

1. Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.

3. Det er ikke fri vertikal høyde på 2 meter i gangbanen ved støpt kjellertrapp.

5. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp i trapper.

KONSEKVENS:

1. Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger i rekkverk.

3. Lav fri vertikal høyde medfører risiko for sammenstøt med bygningsdeler og økt risiko for personskader.

5. Manglende håndløper medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking består av oljeimpregnerte trefiberplater uten underlagspapp. Taktekking er besiktiget med drone av sikkerhetsmessige årsaker. Undertaktekking er besiktiget fra kalde kneloft.

Vurdering av avvik:

• 1. Undertak har nådd en alder hvor det er økt risiko for at skjulte skader kan forekomme. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.4 i NS 3600.

2. Det er sprekker i bly ved overgang mellom tak og vegg i gavl.

6. Det er en del mosevekst på taktekking mot mønet på side mot nord. Det er også litt vekst rundt mønet på sørside.

KONSEKVENS:

1. Undertak har en mer usikker fremtidig funksjon. Det er økt risiko for vanninntrenging når det ikke er benyttet underlagspapp, da det er mye spikerhull som ikke er overdekket av annet enn strø som er klemt mot sutaksplate.

2. Sprekk i bly medfører økt risiko for vanninntrenging.

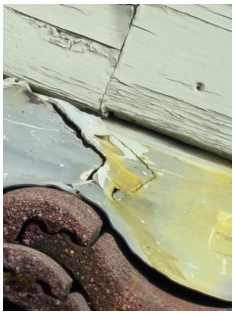
6. Mose holder på fuktighet og øker risikoen for skader på taktekking når vann fryser til is og ekspanderer vinterstid. Det vil lettere komme inn vann i overlapp mellom takstein der det er mosevekst.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det anbefales jevnligere ettersyn av innvendige takoverflater og under takstein. Det er ikke registrert behov for ytterligere tiltak. Taksteinen har noe forvitring i overflaten, men dette er normal aldersslitasje.

2. Blytetting bør skiftes ut på sørside.

6. Mosevekst bør fjernes fra taktekking.



Bildet viser bly med sprekker.



Bildet viser oversikt over taktekking.



Bildet viser mosevekst opp mot mønet mot nord.



Bildet viser undertak av sutaksplater uten underlagspapp over.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrennesystem av plast.

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• 2. Over halvparten av normal gjenstående brukstid på takrenner er passert. Stedvis er bordtaksbeslag for kort, slik at det ikke går nedi takrennen. Det er påbegynte råteskader på stubord.

KONSEKVENS:

2. Takrennemateriale og eventuelle pakninger eller lim blir svekket med tiden pga temperatur og værpåkjenning. Sprekker/hull og utettheter kan lettere oppstå når takrenner over tid har blitt utsatt for lengdeendringer og vann som har utvidet seg når det har frosset til is. Myknerstoff i takrenner av plast vil over tid forsvinne ved eksponering av sollys. Dette medfører at plasten blir sprø og kan lett sprekke. Lekkasjer kan derfor forekomme i tiden som kommer. Der bordtaksbeslaget er for kort er det økt risiko for utvikling til større råteskader i stubord, og risiko for vanninntrenging i gesimskasse.

Konsekvens/tiltak
• 2. Det er påregnelig med utskifting på sikt. Det må minst foretas lokale utbedringer der bordtaksbeslag er for kort.



Bildet viser bordtaksbeslag som er for kort og påbegynte råteskader på stubord som følge av dette.

Utstyr på tak

Vurdering av avvik:
• AVVIK:

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENS:

5. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller.

Konsekvens/tiltak
• 5. For å lukke avviket må snøfangere etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er av takstoler av tre. Boligen har kalde kneloft over deler av oppvarmet oppholdsrom. Takstolene er ombygget etter byggeår slik at deler av loftet er innredet. Det er opplyst at innredet del er isolert. Det er videre opplyst at takstolkonstruksjonen er bygget om av fagfolk.

Vurdering av avvik:
• 1. Det foreligger ikke dokumentasjon av ombyggingen av takstoler. Ombygging av en takstolkonstruksjon krever nøye prosjektering og dimensjonering da konstruksjonen opprinnelig er selvbærende, hvor alle deler i konstruksjonen har sin unike lastfordelende posisjon.

2. Stedvis er det liten åpning hvor tilluften til loftet slippes inn mellom takstoler i overgang vegg/tak.

3. Det er registrert skader/utettheter i dampsperre mellom kalde kneloft og oppvarmet oppholdsrom. Kottdører er heller ikke damptette. Det er registrert ventilasjonskanal som var løsnet. Det var litt fuktig isolasjon på lufterør for avløp. Det er enkelte fuktmerker i undertak. Kontrollert med fuktindikatorvar disse stort sett tørre, men det var fuktutslag ved enkelte punkter i undertaket. Det er usikkert om disse punktvise fuktutslagene skyldes kondens eller fukt fra oversiden pga manglende underlagspapp over sutaksplate.

9. Det er registrert at skadedyr har hatt tilhold i kalde kneloft på et tidspunkt.

KONSEKVENS:

1. Takstolkonstruksjonen kan potensielt være noe svekket etter ombygging da staget som opprinnelig var festet i et låst mønet nå er festet vertikalt opp lenger nede på overgurten. Det vurderes ikke å være snakk om store svekkelser, da det kun er en liten del av konstruksjonen som er bygget om. Undergurten (selve gulvbjelken) er uansett ikke dimensjonert for nyttelast i en W-takkonstruksjon, og gulvet vil kunne oppleves noe underdimensjonert for varig opphold. Loftet har uansett for lav takhøyde til å kunne godkjennes som rom for varig opphold.

2. Dersom kondens oppstår, vil svekket lufting medføre svak ventilering av fuktighet. Videre er det risiko for snøsmelting fra undersiden av snølag over taktekking, som kan fryse til is nede ved takfot og føre til ødeleggelser på takrenne og takutstikk.

3. Varm inneluft som inneholder fukt har mulighet for å komme ut i kalde kneloft. På kald side av isolasjonen er det stort sett kaldere, og luften vil kunne bli avkjølt mot kaldere flater og slippe vann i form av kondens. Når kondens oppstår og mengde kondens som blir utfelt, er avhengig av fuktinnhold i inneluften og temperatur på konstruksjonflatene på kald side av isolasjonen. Jevnlig kondensering kan medføre muggvekst.

9. Skadedyr kan gnage på ledninger og forurense isolasjon med ekskrementer og lignende. Omfang av forurenset isolasjon i lukkede konstruksjoner kan potensielt være lik det som er synlig i isolasjonssjiktet i kalde kneloft.

Konsekvens/tiltak

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• 1. Det registreres ikke åpenbare behov for tiltak, men for eksakt vurdering må en byggingeniør med spesialkompetanse på statikk rekvireres.

2. Det bør settes inn lekter på høykant mellom raftepapp og sutaksplater, slik at det blir en 5 cm spalte som slipper luft inn på kaldt kneloft.

3. Utettheter i dampsperre utbedres med egnet teip og remser av dampsperre/plastfolie. Det bør også monteres isolerte kottdører med pakning. Ventilasjonskanal bør monteres igjen. Dersom denne ikke er i bruk må tilkoblingspunktet i etasjeskille isoleres og blokkeres med blendelokk.

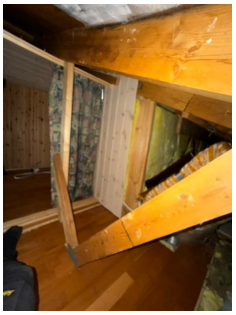
9. Loft etterses for aktivitet fra skadedyr og utbedringstiltak iverksettes ved behov. Det anbefales å gjøre generelle tettetiltak for å hindre at skadedyr kan komme inn i boligen. Det anbefales også å støvsuge ekskrementer og skifte ut deler av isolasjonen mellom kalde kneloft og oppvarmet oppholdsrom.



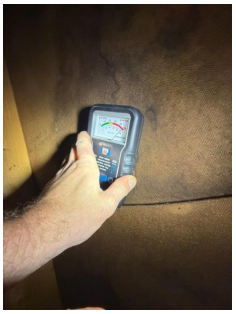
Bildet viser ventilasjonskanal som har løsnet.



Bildet viser at skadedyr har hatt tilhold i isolasjonssjiktet mellom kalde kneloft og oppvarmet oppholdsrom på et tidspunkt. Her er også dampsperren skadet/utett.



Bildet viser takstoler som er ombygget.



Bildet viser at det stedvis er fuktutslag ved søk med fuktindikator på sutaksplater.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende og noe stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• 4. Det er ikke tettet tilstrekkelig mot skadedyr. Enkelte steder er det montert museband og enkelte steder mangler museband.

6. Det er stedvis noe værslitt kledning (riss i maling). Kledning er ellers i god stand for alderen.

KONSEKVENS:

4. Det er risiko for at skadedyr kan komme seg inn i yttervegg eller har vært inni yttervegg/boligen. Skadedyr med tilhold i bolig kan forurense isolasjon og gnage på ledninger og lignende.

6. Kledning med malingsavskalling øker risiko for utvikling av råteskader.

Konsekvens/tiltak

• 4. Det anbefales å ettermontere musetetting der dette mangler. Dette er spesielt registrert der det er stående kledning.

6. Kledning bør skrapes og overflatebehandles/males.

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser stedvis noe værslitt kledning.



Bildet viser stedvis noe værslitt kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ene vinduet på loft og vinduer ved karnapper på soverom i 1.etg er skiftet i 2008. Midtvindu i karnapp ved kjøkkendel er skiftet i 2025. Enkelte kjellervindu er også skiftet i nyere tid.

Vurdering av avvik:

• 1. Isolerglassruter på eldre vinduer er eldre enn 35 år. Eldre vinduer har derfor en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.8 i NS 3600. Eldre vinduer har også en del riss i maling og/eller malingsavskalling og enkelte har vanskelig åpne/lukkefunksjon. Det ene loftsvinduet har glippe mellom utvendig list og karm.

7. Kjellervinduer er ikke tettet/ferdigstilt rundt karm utvendig.

7.2. Belistning rundt vinduer er ikke fagmessig utført på loftsvindu fra 2008. Mellomliggende list under øvre vannbord mangler. Loftsvinduet har også smått påbegynt råte rundt plastdel i karm som lukkemekanismen låser mot.

KONSEKVENS:

1. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Eldre vinduer har dermed en usikker fremtidig funksjon. Riss i maling og/eller malingsavskalling medfører økt risiko for utvikling til råteskader. Glippe mellom list og karm øker risikoen for vanninntrenging.

7. Kjellervinduer som ikke er tettet/ferdigstilt rundt karm utvendig medfører økt risiko for vanninntrenging.

7.2. Det er økt risiko for vanninntrenging og partiell råteutvikling.

Konsekvens/tiltak

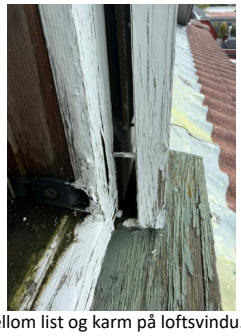
• 1. Eldre vinduer skrapes og overflatebehandles/males utvendig. List festes inntil karm på loftsvindu. Det anbefales videre å planlegge utskifting av eldre vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

7. Kjellervinduer som ikke er tettet/ferdigstilt, ferdigstilles med beslag, elastisk fugemasse eller tilsvarende.

7.2. Manglende list monteres. Påbegynt råte pusses ned og overmales.



Bildet viser kjellervinduer som ikke er tettet/ferdigstilt rundt karm.



Bildet viser glippe mellom list og karm på loftsvindu. Videre at eldre vinduer har en del riss i malingen og/eller malingsavskalling.



Bildet viser påbegynt råte rundt plastdel ved det ene loftsvinduet.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 3

Vurdering av avvik:

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• 5. Det er registrert vinduer med råteskade. Dette gjelder kjellervindu ved kontor, hobbyrom og vinduet over hobbyrom i stue/kjøkken.

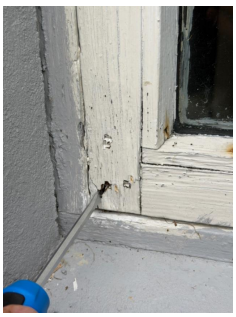
KONSEKVENS:

5. Vinduer med råteskader har ikke nødvendige egenskaper ivaretatt. Det er økt risiko for vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak
• 5. Aktuelle vinduer skiftes. Kostnad ligger i nedre sjikt av kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Bildet viser råte i bunn av lukkeramme på aktuelt vindu i stue/kjøkken.


Bildet viser råte i lukkeramme på kjellervindu i hobbyrom.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er hovedytterdør av oljet tre, balkongdører av malt tre og HDF e.l. kjellerdør av malt tre og finer og skyvedør av malt tre. Balkongdører står ikke så utsatt til, men det kan være hensiktsmessig å etablere en elastisk fuge mellom beslag og terskel under terskler. Det er ellers en kosmetisk skade i toppkarm ved den ene balkongdøren som kan være hensiktsmessig å utbedre.

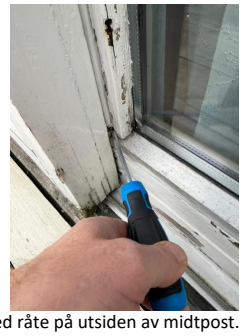
Vurdering av avvik:
• 14. Skyvedør og dør til kjellerinngang er værslitt. Det er foretatt partiell utbedring av skyvedør hvor det er skiftet ut råteskadet tre i midtpost. Det er fremvist faktura for dette arbeidet i 2020. Det er fuktindikasjoner i midtstokken på befaringsdagen som tyder på at nedbryting er påbegynt igjen. Det er også et punkt med råte på utsiden av midtpost.

KONSEKVENS:

14. Værslitasje medfører økt risiko for utvikling av råteskader.

Konsekvens/tiltak
• 14. Aktuelle dører overflatebehandles. Skyvedøren kan nok holde en stund til dersom denne blir malt utvendig, men det er påregnelig med utskifting av skyvedør i tiiden som kommer.


Bildet viser noe overflateråte på aktivt felt på skyvedør.


Bildet viser punkt med råte på utsiden av midtpost.


Bildet viser værslitt dør til kjellerinngang

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda og terrasse på baksiden av boligen er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord. Rekkverk er av tre. Det er en redskapsbod som ikke har måleverdig bruksareal ved terrasse på baksiden.

Terrasse med utgang fra stue har terrassebord av Accoya og glassrekkverk og port av glass, og er bygget i 2018. Under terrassen er det godt lagringsrom, men med lav takhøyde. Det er tettet med metallplater mellom terrasse og lagringsrommet.

Vurdering av avvik:

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• 4.1. Terrassebord på baksiden av boligen er værslitt.

7.2. Det er skjevheter i terrasse på baksiden av boligen.

KONSEKVENS:

4.1. Værslitasje i terrassebord medfører økt risiko råteskadeutvikling og brekkasje.

7.2. Terrasser og lignende uteoppholdsarealer med skjevhet har redusert brukervennlighet.

Konsekvens/tiltak
• 4.1. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes å skifte terrassebord og/eller terrasse på sikt.

7.2. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Utbedring etter egne ønsker.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - HMS

Vurdering av avvik:
• AVVIK:

1. Rekkverket på veranda med utgang fra karnapper/soverom er lavere enn dagens krav (referansenivå) på 100 cm.

KONSEKVENS:

1. For lavt rekkverk medfører redusert trygghetsopplevelse for bruker. Dette er også årsak til endringen i forskriftskrav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak
• 1. For å lukke avviket må rekkverkshøyde økes, men det er ikke påkrevd å gjøre utbedring for å tilfredsstille dagens krav. Rekkverket tilfredsstiller byggeårets krav.

⚠ Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• AVVIK:

1.2. Utvendige trapper mangler håndløpere/rekkverk.

KONSEKVENS:

1.2. Manglende rekkverk medfører risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak
• 1.2. Rekkverk må etableres for å lukke avviket.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har utvendige trapper i trekonstruksjoner. Det er også en trapp mellom bolig og garasje av betong e.l. med skiferheller i trinn og trappevange av teglstein.

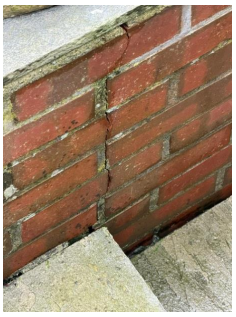
Vurdering av avvik:

• 2. Det er sprekk i trappevange av teglstein.

KONSEKVENS:

2. Det er risiko for større skade når vann renner inn i sprekk og fryser til is vinterstid.

Konsekvens/tiltak
• 2. Sprekk utbedres med reparasjonsmørtel og ettersees for endringer.



Bildet viser sprekk i trappevange.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Overflater utover våtrom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

KJELLER
Parkett på gulv.
Trepanel, finerpanel, tapet og strukturmalte vegger.
Trepanel i innvendige tak.

1.ETASJE
Parkett på gulv.
Trepanel og tapet på vegger.
Trepanel, tapet, malte trefiberplater og malt trefiberpanel i innvendige tak.

LOFT
Parkett på gulv.
Malte vegger.
Malt innvendige tak.

Slitasjegrad på overflater vurderes generelt som normal eller bedre for alderen.

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:
• 1. Det er et hull i vegg over gulvlist på kjøkken.

KONSEKVENS:

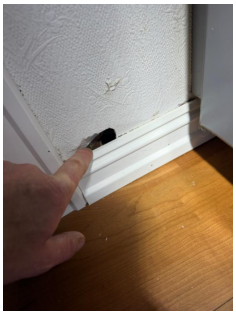
1. Avviket er av kosmetisk betydning.

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• 1. Utbedres etter egne ønsker.



Bildet viser hull i vegg.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.

I henhold til regelverk er minst 2 relevante rom i hver etasje kontrollert for skjevheter, og avvik fra horisontalplanet (også ved TG-1) er angitt. Kort målelengde er innenfor 2 meter og lang målelengde er totalproduktet:

Kjeller: Soverom/stue og kontor er målt. Største avvik fra horisontalplanet i soverom/stue er over kort målelengde og er 25 mm. Største avvik fra horisontalplanet på kontoret er over lang målelengde og er 5 mm.

1.etg: Stue/kjøkken og soverom mot nordvest er målt. Største avvik fra horisontalplanet i stue/kjøkken er over kort målelengde og er 14 mm. Største avvik fra horisontalplanet på soverom er over kort målelengde og er 22 mm.

Vurdering av avvik:
• 1. Det er skjevheter/høydeforskjeller fra horisontalplanet som overskrider kriterier for TG-1.

KONSEKVENS:

1. Avhengig av type møbler og plassering av møbler vil skjevheter i gulv på generelt grunnlag kunne medføre behov for å måtte tilpasse enkelte møbler, slik at disse står rett/parallelt med vegg. Knirk kan også lettere oppstå ved skjevheter i gulv. Mest nærliggende årsak er sig i fundament ved tilbygget karnapp på soverom mot nordvest og manglende avretting av gulv i stue/soverom i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• 1. Gulvet synes å fungere med skjevhetene, men det er hensiktsmessig å vurdere avretting av gulv i forbindelse med en senere renovering av gulvoverflater. Det kan være hensiktsmessig med oppjekking og underklossing ved tilbygget karnapp.



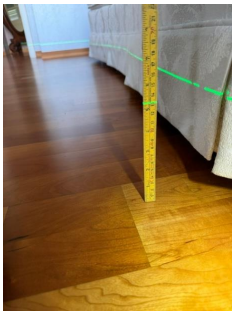
Bildet viser laveste nivå fra horisontalplanet over kort målelengde i soverom/stue.



Bildet viser høyeste nivå fra horisontalplanet over kort målelengde i soverom/stue.



Bildet viser laveste nivå fra horisontalplanet over kort målelengde på soverom mot nordvest.



Bildet viser høyeste nivå fra horisontalplanet over kort målelengde på soverom mot nordvest.

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• 1. Det er ikke utført måling av radon i boligen og/eller det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENS:

1. Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boliger kan over tid utgjøre en helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

Konsekvens/tiltak
• 1. Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har elementpipe med heldekkende pipebeslag utvendig. Det er installert vedovn i stue/kjøkken.

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. En eventuell utvidet kontroll utover enkle betraktninger bør derfor utføres av feiervesenet. Det anbefales på generelt grunnlag å montere heldekkende pipebeslag utvendig, da dette er en bedre løsning som reduserer risiko for fremtidige lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• 2. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Feieluken er også vanskelig å betjene.

KONSEKVENS:

2. Det er økt risiko for varmeutvikling dersom sotluke er nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale. Avviket har hovedsakelig konsekvens i de tilfeller en eventuell pipebrann skulle oppstå. Når sotluke er vanskelig å betjene er det stor sannsynlighet for at sot ikke blir fjernet etter feiing.

Konsekvens/tiltak
• 2. For å lukke avviket monteres en ildfast plate under sotluke. Det bør renses for maling rundt sotluke slik at denne lettere lar seg betjene.


Bildet viser at sotluke er for nært brennbart gulv.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Boligen har rom under terreng som er innredet.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede var hull i utlektet vegg under terreng for visuell kontroll inni vegg og fuktmåling. Det foretatt måling av fuktinnhold i lekt med piggelektrode. Det ble også foretatt måling ved åpning til stoppekran i vaskerom/kjøkken.

Måleresultat vektprosent i lekt/spikerslag soverom: 18,1 % wood moisture equivalent. Målingen er litt høy.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill vaskerom/kjøkken: 16,1 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr, men i høyeste laget.

Vurdering av avvik:
• 1.1 Det er litt høy fuktmåling, men ikke kritisk høy. Fuktinnhold på 20 vektprosent er nødvendig fuktinnhold i treverk for at sopp og råteskader skal kunne utvikle seg. Dette er også grensen for når man kan lukke en ny konstruksjon etter dagens krav. I rom under terreng er imidlertid grensen satt til 15 vektprosent pga sen uttørkingsevne i disse konstruksjonene.

KONSEKVENS:

1.1. Noe muggvekst kan forekomme ved målt verdi dersom verdien er stabil over tid. Mest nærliggende årsak er varm inneluft som lekker inn i veggen og kondenserer på mur til tider. Det er ikke benyttet dampsperre. Det er heller ikke anbefalt med dampsperre lenger. Når det ikke er etablert dampsperre vil kondens på grunnmur oppstå lettere, men fukten vil også ha mulighet for å tørke hurtigere.

Konsekvens/tiltak
• 1.1. Konstruksjonen bør overvåkes og kartlegges bedre. Gjerne ved fuktmålinger gjennom ulike årstider og etablering av flere inspeksjonsluker. Det bør videre sørges for god ventilasjon i kjelleren. Undersøkelsen tilsier ikke behov for øvrige umiddelbare tiltak selv om fuktmålingen er noe høy, men det kan bli behov for tiltak på sikt. Det orienteres at det var tørre målinger da hulltakingen først ble foretatt i 2024.


Bildet viser måling av fuktinnhold i bunnsvill på vaskerom/kjøkken.

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser at lekt ikke er råteskadet.



Bildet viser måling av fuktinnhold i utlektet vegg på soverom. Målingen er litt høy.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt trapp i tre med teppe i trinn mellom kjeller og 1.etg. Det er en støpt trapp med fliser i trinn ved kjellerinngang.

Det er også en sambatrapp opp til loft. Denne er ikke egnet for trygg ferdsel og mangler rekkverk. Det settes imidlertid ikke avvik da trappen er mellom rom for varig opphold og areal som ikke er måleverdig, og er derfor ikke underlagt krav. Det er likevel viktig å være klar over at ferdsel i trappen er forbundet med risiko for fallulykker.

Innvendige trapper - HMS

Vurdering av avvik:

• AVVIK:

1. Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.

3. Det er ikke fri vertikal høyde på 2 meter i gangbanen ved støpt kjellertrapp.

5. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp i trapper.

KONSEKVENS:

1. Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger i rekkverk.

3. Lav fri vertikal høyde medfører risiko for sammenstøt med bygningsdeler og økt risiko for personskader.

5. Manglende håndløper medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.

Konsekvens/tiltak

• 1. Ombygging av rekkverk for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd, men kreves for å oppnå TG-1.

3. Ombygging for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd,

5. For å lukke avviket monteres håndløper slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte dører som er formpresset.

Vurdering av avvik:

• 2. På enkelte dører tar dørblad borti dørkarm eller terskel. Enkelte dører står ikke stille i åpen posisjon. Det mangler låsbeslag på enkelte dører.

KONSEKVENS:

2. Dører hvor dørblad tar borti karmer eller terskler, og som ikke står stille i åpen posisjon er mindre brukervennlig.

Konsekvens/tiltak

• 2. Enkelte dører har behov for justering. Manglende låsbeslag monteres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• 1. Vinduer på loft har for liten effektiv åpning til å være godkjent som alternativ rømningsvei fra etasjen. Det er over 1 meter opp til vinduskanten på vinduer på soverom i kjeller. Etasjen har dermed ikke rømningsmulighet fra annet hvert oppholdsrom. Soverom i kjeller har heller ikke tilstrekkelig dagslysflate etter dagens krav, men det er lempede krav til boliger som er omsøkt før 2011. Dagslyskravet anses som innfridd når vinduer har tilstrekkelig størrelse som rømningsvinduer på boliger omsøkt før 2011. Vinduene på soverom i kjeller har tilstrekkelig størrelse som rømningsvinduer, og dagslyskravet er dermed innfridd.

KONSEKVENS:

1. Det er hindring for å klare rømme bygget innenfor tiden som anses som nødvendig for å kunne rømme et bygg i en nødsituasjon.

Konsekvens/tiltak
• 1. For å tilfredsstille dagens krav må det monteres godkjent rømningsvindu på loft og etableres et fastmontert trinn på vegg som letter rømningsmuligheten ut vinduer på soverom i kjeller.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM/KJØKKEN

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er opplyst at våtromsdelen sist er pusset opp rundt 2010. Rommet er imidlertid ikke pusset opp i sin helhet. I 2023 ble kjøkkendelen etablert. Det foreligger ikke dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM/KJØKKEN

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Rommet har trepanel på vegger og malte trefiberplater i tak.

KJELLER > VASKEROM/KJØKKEN

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet er ikke belastet med bruksvann. Vannskadesikkerheten ved en eventuell lekkasje i rommet er derfor ivaretatt med tilstrekkelig nivåforskjell mellom topp oppbrett ved terskel og topp sluk. Dette forutsetter at membran er brettet opp bak sokkellist og terskellist, og avsluttet 25 mm over topp slukrist. Det er i tillegg noe fall mot sluk.

KJELLER > VASKEROM/KJØKKEN

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran.

Vurdering av avvik:

• 1.1. Tettesjikt er eldre enn 15 år og mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.1 og C.2 i NS 3600.

4.1. Tettesjikt er ikke etablert på vegg i våtsonen.

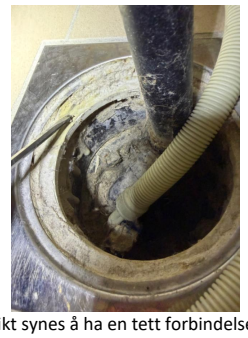
KONSEKVENS:

1.1. Det er usikker fremtidig funksjon. Over tid blir tettesjiktet mindre elastisk, og risikoen for brudd/utettheter i tettesjiktet øker.

4.1. Det er en potensiell risiko for fuktskader på overflater i våtsonen uten tettesjikt, og lekkasje inn i veggkonstruksjonen. Risikoen for slike skader er erfaringsmessig svært liten, men krav til tettesjiktet er lik i hele våtsonen uavhengig av vannbelastningen.

Konsekvens/tiltak
• 1.1. Det er ikke behov å skifte ut tettesjikt pga alder, men det er økt fare for at utettheter kan oppstå i tiden som kommer. Det er derfor behov for jevnligere ettersyn.

4.1. Flater i våtsonen utbedres ved å etablere et tettesjikt med tilstrekkelig tetthet i området fra gulv og 50 cm over og til side for utslagsvask.



Bildet viser at tettesjikt synes å ha en tett forbindelse til sluk, klemt inn under klemring.



Bildet viser manglende tettesjikt på vegg i våtsonen.

KJELLER > VASKEROM/KJØKKEN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med benkeplate og skap. Det er utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg/plass for vaskemaskin og kondenstørketrommel. Rommet er et kombinert vaskerom og kjøkken, og har også montert et minikjøkken som er en ferdig modul i metall.

KJELLER > VASKEROM/KJØKKEN

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra ventilator.

KJELLER > VASKEROM/KJØKKEN

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede var hull for tilkomst til visuell kontroll og fuktmåling. Det er ellers foretatt søk med fuktindikator på veggoverflate over utslagsvask.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill/treverk: 19,1 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.

Vurdering av avvik:

• 1.1. Fuktmålingen er noe høy. Det er vanskelig å komme til for visuell inspeksjon, men det kan se ut til at bunnsvill er noe mørkere, og preget av fuktpåkjenning. Den var imidlertid hard.

6. Ved hulltaking er det registrert bruk av dampsperre/plastfolie i veggen.

KONSEKVENS:

1.1. Det vurderes at noe høy fuktmåling har årsak i manglende kapillærbrytende sjikt under bunnsvill og ikke lekkasje. Det vil si at treverket suger til seg fuktighet fra grunnen. Fukten påvirker likevel rommet negativt over tid.

6. Dersom det etableres tettesjikt på vegg på våtrommet kan det oppstå kondensskader i materialet mellom dampsperre og tettesjikt. Det er ingen problem ved dagens trepanel.

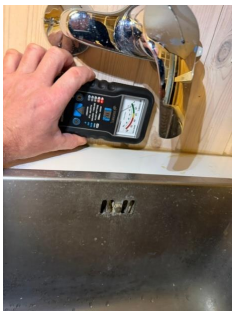
Konsekvens/tiltak

• 1.1. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør etterses jevnlig inni veggen hvor det er foretatt hulltaking. I denne forbindelse bør det også gjøres fuktmålinger gjennom ulike årstider for å få kartlagt. Ved en eventuell senere renovering av rommet må kapilærbrytende sjikt under vegger ivaretas.

6. Dersom det etableres tettesjikt på vegg i våtrommet, må dampsperre samtidig fjernes.



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg. Målingen er litt høy.



Bildet viser ingen tegn til fukt ved søk med fuktindikator på vegg over utslagsvask.



Bildet viser plastfolie i vegg og at bunnsvill synes å være noe mørkere enn øvrig treverk.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet vurderes oppført etter byggeforskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon fra denne tiden. Det er foretatt partiell utbedring i dusjsonen. Det er opplyst at bunnsvill på vegg mellom badet og kontor var plassert på singel, og at gulvet var støpt inntil bunnsvillen fra byggeår. Over tid førte dette til råteskader og maurangrep på råteskadet treverk. Det er fremvist enkelte bilder av dette, men det er ikke dokumentasjon på faglig utførelse på selve utbedringen.

KJELLER > BAD

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har fliser på vegger og malte trefiberplater i tak. Overflater har normal bruksslitasje med enkelte skruehull etter tidligere utstyr og et beskjedent riss ut i fra et skruehull.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• 1. Fallforhold er ikke tilstrekkelig for at bruksvann skal renne effektivt bort.

3. Det er ikke tilstrekkelig nivåforskjell på 25 mm mellom topp sluk og topp tett sjikt ved dør.

4. Det er småskader i fliser under toalett, mest sannsynlig pga tidligere innfesting av gulvstående toalett. Det er ellers enkelte fliser med riss og bom.

KONSEKVENS:

1. Dersom fall ikke er tilstrekkelig vil bruksvann ikke renne effektivt bort. Det vil kunne oppstå vannsøl og/eller vannansamlinger, og badet blir derfor mindre brukervennlig. Ved bruk av kabinett/tett dusjhjørne er dette av mindre betydning i praksis.

3. Ved manglende eller redusert nivåforskjell mellom topp sluk og topp tett sjikt ved dør, er det økt fare for vann ut i tilstøtende rom dersom en eventuell lekkasje fra andre vanninstallasjoner enn dusj oppstår.

4. Avviket er av kosmetisk betydning. Bom i flis er hulrom under flis som tyder på mangelfull limdekning og/eller at flisen ikke har tilstrekkelig vedheft til underlag. Fliser med bom kan lettere sprekke ved påkjenning.

Konsekvens/tiltak

• 1. Våtrommet fungerer med fallavviket, men det må dusjes i kabinett/tett dusjhjørne. Samme krav til fall gjelder i forskriften uavhengig om det dusjes i kabinett/tett dusjhjørne eller ikke, og påvirker derfor ikke valg av tilstandsgrad. Det må påregnes at det kan bli behov for bruk av nal etter bruk av dusj.

3. Manglende nivåforskjell kan utbedres ved fjerne fliser ved dør og påskjøte membran. 25 mm nivåforskjell mellom topp sluk og topp tett sjikt er tilstrekkelig. Utbedringstiltaket innebærer risiko for å skade membran, og må eventuelt utføres av fagfolk med spesialkompetanse på partiell utbedring. Da badet har en viss alder er det ikke økonomisk hensiktsmessig med tiltak før rommet renoveres. Noe som anbefales i tiden som kommer pga høy alder på membran.

4. Det er ikke behov for tiltak utover egne ønsker.



Bildet viser stedvis fall på 3 mm/m til sluk.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran.

Vurdering av avvik:

• 1. Våtrommet har eldre tettesjikt for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Ut ifra NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 skal det settes TG3 på tettesjikt eldre enn år 2000 og/eller tettesjikt eldre enn 30 år, uavhengig av om det er avdekket svikt eller ikke. Videre kan det ikke konstateres tett forbindelse mellom membran og sluk. Det er heller ikke tettet rundt avløpsgjennomføring under servant. Det er også opplyst at det er foretatt partiell utbedring av tettesjikt pga tidligere skade.

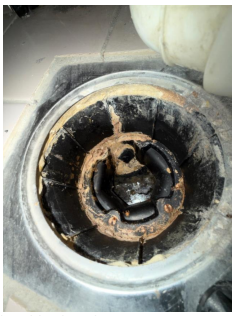
KONSEKVENS:

1. Konsekvensen er at tettesjiktet kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og partiell utbedring, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• 1. For å lukke avviket må tettesjikt skiftes ut. Selv om det ikke er konstatert funksjonssvikt, anbefales det å planlegge for utskifting av tettesjikt i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser sluk hvor det ikke kan konstateres om tettesjikt/membran er klemt med klemring til sluket.

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser at membran/tettesjikt ikke er tett tilsluttet avløpsgjennomføring under servant med mansjett.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant i benkeskap, veggskap med speilfronter vegghengt toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• 4. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

12. Det er riss i servant.

KONSEKVENS:

4. Konsekvens er at en eventuell lekkasje i sisternen ikke vil kunne oppdages før potensielle skader i konstruksjonen oppstår.

12. Riss i servant kan på sikt føre til lekkasje fra servant. Foreløpig er avviket kun av kosmetisk betydning.

Konsekvens/tiltak

• 4. Det var ikke konkret krav til drenering av evt lekkasjevann fra skjult sisterne/vegghengt toalett ved byggeår. TEK 10 ble obligatorisk 01.07.2011. Det er ikke krav å gjøre tiltak for å tilfredstille dagens krav, men for å oppnå TG-1 i henhold til NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». For å tilfredsstille dagens krav kan avviket lukkes enten ved å bore hull slik at eventuelt lekkasjevann kommer til synet. Dette forutsetter imidlertid at sisternen er montert utenfor tettesjiktet. Avviket kan også lukkes ved å montere magnetventil på boligens vanninntak som er trådløst tilknyttet en sensor som legges inni innkassing.

12. På sikt kan det bli behov for å skifte ut servant. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



Bildet viser riss i servant.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• 2. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til rommet.

KONSEKVENS:

2. Manglende tilluft medfører redusert effekt av ventileringen. For å trekke ut eksisterende luft må det komme til ny luft.

Konsekvens/tiltak

• 2. Det må etableres bedre tilluft til rommet ved å kappe av dørblad noe nederst.

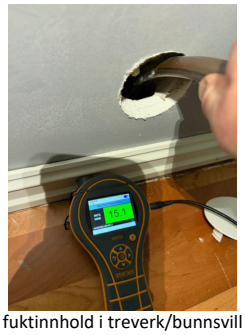
KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede var hull for tilkomst til visuell kontroll og fuktmåling.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill/treverk: 15,1 % wood moisture equivalent.



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg ved dusj. Målingen er tørr, men indikerer litt kapillær fuktoppsug fra grunnen, likt som ved vaskerom bare tørrere.

1. ETASJE > BAD

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er opplyst at badet sist er pusset opp rundt 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har fliser på vegger og trepanel i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Aksepterte toleranser tatt i betraktning, er fallet mot sluk ivaretatt. Det er tilstrekkelig nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og slukrist. Dette forutsetter at membran er trukket opp under list ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har 2 sluk hvor et er et hjørnesluk. Som tettesjikt er det smøremembran.

Vurdering av avvik:

• 1.1. Tettesjikt er eldre enn 15 år og mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.1 og C.2 i NS 3600.

2. Tett forbindelse mellom membran og sluk lar seg ikke konstatere.

5.2. Det er ikke tettet rundt avløpsgjennomføring under servant.

KONSEKVENS:

1.1. Det er usikker fremtidig funksjon. Over tid blir tettesjiktet mindre elastisk, og risikoen for brudd/utettheter i tettesjiktet øker.

2. Det er en potensiell risiko for utett forbindelse, da forbindelsen ikke lar seg undersøke, og løsningen/utførelsen mangler dokumentasjon. Det betyr likevel ikke at det er noe galt med utførelsen, men utførelsen rundt sluk er uoversiktelig.

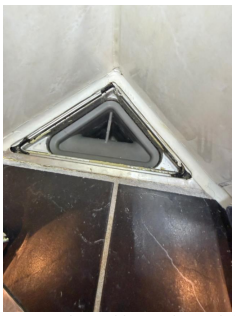
5.2. Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen medfører økt risiko for vann inn i konstruksjonen. Det er nødvendigvis ikke stor risiko for dette ved servant, men krav til tetthet i våtsonen er lik uavhengig av vannbelastning. Gjennomføringer skal utføres uten å svekke tettheten.

Konsekvens/tiltak

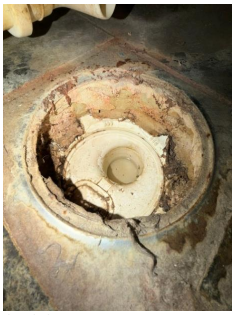
• 1.1. Det er ikke behov å skifte ut tettesjikt pga alder, men det er økt fare for at utettheter kan oppstå i tiden som kommer. Det er derfor behov for jevnligere ettersyn.

2. Det er viktig å jevnlig rengjøre sluk. En eventuell utett tilslutning mellom tettesjikt og sluk blir først et problem ved oppdemming av vann i sluket.

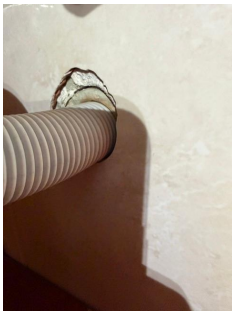
5.2. Det er vanskelig/omfattende å få etablert rørmansjett i ettertid, og derfor ikke økonomisk hensiktsmessig i forhold til risikoen/betydningen ved manglende mansjett. Det bør fuges med elastisk fugemasse rundt utette rørgjennomføringer som et forebyggende tiltak.



Bildet viser hjørnesluk. Tettesjikt er ikke synlig ved denne type sluk.



Bildet viser sluk under badekar. Det er registrert smøremembran, men det lar seg ikke gjøre å konstatere om denne har en tett forbindelse til sluk.



Bildet viser at membran/tettesjikt ikke er tett tilsluttet avløpsgjennomføring under servant med mansjett.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant i benkeskap, veggskap med speilfronter, dusjvegger/hjørne og innebygget boblekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

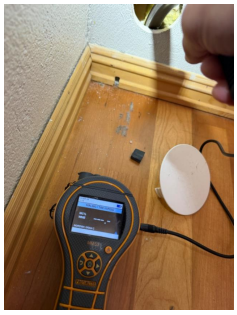
Beskrivelse
Rommet har elektrisk vifte med periodisk avtrekk og spalte under dør for tilstrømming av tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede var hull for tilkomst til visuell kontroll og fuktmåling.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill/treverk: < 6 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg ved dusj. Målingen er tørr.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken med profilerte fronter og benkeplate av kompositt med underlimt vask av kompositt. Det er fliser mellom benkeplate og veggskap. Det har vært noe lekkasje fra kjøleskap tidligere, men det er kun en liten glippe mellom parkettbord og ingen fuktutslag ved søk med fuktindikator på stedet. Det anbefales å montere lufterist i takforing over integrert kjøleskap for å hindre overbelastning på kompressor.

Integrerte hvitevarer:

- kjøleskap
- microbølgeovn med stekefunksjon
- stekeovn med dampfunksjon
- koketopp

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom har parkett på gulv og baderomstapet på vegger. I tak er det malte trefiberplater.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er vegghengt toalett, veggskap og servant nedfelt i benkeskap.

Vurdering av avvik:
• 4. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

KONSEKVENS:

4. Konsekvens er at en eventuell lekkasje i sisternen ikke vil kunne oppdages før potensielle skader i konstruksjonen oppstår.

Konsekvens/tiltak
• 4. Det var ikke konkret krav til drenering av evt lekkasjevann fra skjult sisterne/vegghengt toalett ved byggeår. TEK 10 ble obligatorisk 01.07.2011. Det er ikke krav å gjøre tiltak for å tilfredstille dagens krav, men for å oppnå TG-1 i henhold til NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Avviket kan lukkes ved at det etableres en føler/sensor under toalettskål, som er trådløst tilknyttet en magnetventil som installeres på boligens vanninntak (automatisk lekkasjestopper).

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• 1. Det er kun etablert naturlig ventilasjon og det er ingen tilluftspalte under dørblad.

KONSEKVENS:

1. Kun naturlig ventilasjon medfører lite effektiv utskifting av forurenset luft i rommet, da avtrekket ikke kan behovsstyres. Dette gjelder spesielt når det heller ikke er etablert tilluftsspalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak
• 1. For å lukke avviket må det etableres mekaniskstyrt ventilasjon. Det må samtidig etableres tilluftspalte under dørblad.

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligen har kjølerom med kjøleromsdør. Det er flis på gulv og granpanel på øvrige overflater.

Det ble foretatt hulltaking i vegg inne på kjølerommet. Det ble videre målt fuktinnhold i treverk inni veggen med piggelektrode.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: 13,9 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg på kjølerom. Målingen er tørr.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

I kjølerom er det installert et Norcool kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

• 1. Det er opplyst at aggregat lekker kondensvann. Det er fuktmerke i gulv utenfor kjøleaggregat, men dette var tørt ved søk med fuktindikator.

KONSEKVENS:

1. Det er risiko for vannsøl og fuktskader på overflater. Selger har et kar stående under aggregat som tømmes manuelt.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det må påregnes service på kjøleaggregat. Det kan ikke utelukkes at kjøleaggregat må skiftes i tiden som kommer.



Bildet viser kjølaggregat.



Bildet viser at aktuelt fuktmerke er tørt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av kobberrør. Vanninntak med stoppekran og digital vannmåler er lokalisert på vaskerom/kjøkken. Stoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

• 1. Vannrør har passert 33 år og har dermed en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.5 i NS 3600.

KONSEKVENS:

1. Det er noe økt fare for at lekkasje kan oppstå som følge av alderssvekkelse i skjøter/koblinger eller rørmateriale. Kobber utvider seg når temperaturen stiger og trekker seg sammen når temperaturen synker. De lengdeendringene som oppstår i røret på grunn av temperatursvingningene, medfører over tid utmattelsesbelastninger på rørgodset.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder er det noe økt fare for at skader/lekkasjer plutselig kan oppstå i tiden som kommer.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av både PP-plast og ABS-plast. Stakeluke er lokalisert på vaskerom. Staking kan videre utføres via sluk, toalett eller andre installasjoner med avløp. Avløp har lufteledning som er ført over tak.

Vurdering av avvik:
• 1. Avløpsrør av ABS plastrør har passert 33 år og har dermed redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.5 i NS 3600.

KONSEKVENS:

1. Det er noe økt risiko for at lekkasje kan oppstå som følge av aldersvekkelse på pakninger og rørmateriale. Eldre ABS rør er mer utsatt for svekkelser enn nyere type rør av PP.

Konsekvens/tiltak
• 1. Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder er det noe økt fare for at skader / lekkasjer plutselig kan oppstå.



Bildet viser avløpsrør til dels er av ABS-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilasjonsløsning er etablert naturlig med lukkevindu med spalteventiler og vegg/tak ventiler. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Det er ikke avvik fra referansenivå, som er krav som gjaldt ved byggeår på ventilasjon generelt i boligen. Se ellers enkelte rom i rapporten hvor ventilasjon kan være vurdert spesielt etter føringer i NS 3600 som referansenivå.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Boligen har installert en 300 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er lokalisert på vaskerom/kjøkken med sluk og tettesjikt på gulv.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• 1.1. Det er svakt tegn til varmgang på stikkontakt. Støpsel er også litt skadet i overflaten. Mest sannsynlig vært tygd på av hund e.l.

KONSEKVENS:

1.1. Påbegynte termiske skader medfører økt risiko for brann.

Konsekvens/tiltak

• 1.1. Fast strømtilkobling etter dagens krav bør etableres for å lukke avviket. Det settes ikke TG-3 da det kun er snakk om litt misfarging rundt det ene hullet i stikkontakt, og ikke deformasjoner som følge av varmgang.



Bildet viser beskjeden påbegynt termisk skade på stikkontakt. Det har ikke vært endring her på 2 år.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Sikringsskap har jordfeilautomater og er lokalisert i gang i 1.etg. Det er opplyst at selgers sønn som er faglært elektriker har utført oppgradering av el-anlegget mens han bodde i boligen. Elektrikere har lov å utføre el-arbeid i eget hjem hvor de er folkeregistrert, samt skrive ut samsvarserklæring på dette arbeidet. Det manglet samsvarserklæring og vedkommende bor ikke på stedet lenger. Videre eksisterer ikke firmaet vedkommende jobbet i lenger. På bakgrunn av dette ble det i utgangspunktet anbefalt el-kontroll etter NEK 405-2-3. I ettertid av befaringen har selger fått utført en el-kontroll/el-sjekk som er en litt enklere kontroll enn en NEK 405-2-3 kontroll. El-kontrollen som er utført vurderes likevel å være grundigere enn et el-tilsyn, og på bakgrunn av denne og mindre forhold som ble utbedret vurderes det ikke som nødvendig å anbefale en ny el-kontroll på nåværende tidspunkt.

Det er opplyst at det er svakstrømsstasjon i hobbyrom i u.etg og bak knevegg i mellomgang på loft. Det er opplyst at det er foretatt omfattende renovering av det elektriske anlegget. Det er blant annet lagt inn ny hovedkabel og trukket nye ledninger i hele huset. bortsett fra i stue/kjøkken i hovedetasje.

Vurdering av avvik:

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• 2. Det mangler samsvarserklæringer.

KONSEKVENS:

2. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke finnes, eller er fremvist noen erklæring/dokumentasjon på at arbeidet er utført i tråd med forskrift, og/eller utført av registrert elektroinstallasjonsforetak.

Konsekvens/tiltak
• 2. Om mulig må samsvarserklæring anskaffes, da dette er et dokument som alltid skal følge boligen. Det er lite sannsynlig at manglende samsvarserklæring lar seg oppdrive.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
På bakgrunn av byggeår er drenering etablert med drenerende masser rundt grunnmur og korrugert plastrør nederst rundt grunnmur. Det er opplyst at det er benyttet metallrør som overløpsrør på deler av dreneringen som er skiftet. Disse er mer motstandsdyktige for ytre påvirkning. Oppbygging er ikke konstatert. Drenering er en skjult bygningsdel og vurderes på bakgrunn av alder, opplysninger og eventuelt tilgjengelig dokumentasjon eller observasjoner. Det er fremvist faktura på etablering av ny drenering rundt deler av boligen samt gjennomspyling av drensrør i 2013. Det er opplyst at det er gjennomspylt flere ganger for å være sikker på at alt slagg ble spylt ut.

Vurdering av avvik:
• 1. Dreneringen er ikke dokumentert skiftet, eller har høy alder og derfor redusert eller usikker gjenværende brukstid. Det er forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg.

2. Der hvor grunnmursplast er synlig er den ikke avsluttet med topplist.

KONSEKVENS:

1. Noe økt fare for svekket funksjon pga sedimentering i løpet av årene, som vil si at jordmasser over tid blander seg gradvis med drenerende masser, eller trenger inn i dreneringsrør. Svekket drenering kan medføre vanninntrenging av større eller mindre omfang. Sviktende drenering kan være en mulig årsak til forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg.

2. Regnvann og spesielt slagregn har mulighet for å renne bak grunnmursplast. Dette medfører at grunnmuren ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet som tiltenkt, og fukt har lettere mulighet for å transporteres gjennom grunnmur/støpt gulv.

Konsekvens/tiltak
• 1. Det er ikke registrert vanninntrenging og derfor heller ikke behov for utbedringstiltak utifra at dreneringen synes å fungere i dag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. Det etableres topplist over grunnmursplast der denne mangler.



Bildet viser manglende topplist over grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen er oppført på grunnmur av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse
Terreng inntil grunnmur er opparbeidet med . Visuelt kontrollert synes terrenget å ha fall bort fra grunnmuren, eller langs med grunnmuren og bort der terrenget er synlig.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• AVVIK:

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENS:

5. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller.

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• AVVIK:

1. Rekkverket på veranda med utgang fra karnapper/soverom er lavere enn dagens krav (referansenivå) på 100 cm.

KONSEKVENS:

1. For lavt rekkverk medfører redusert trygghetsopplevelse for bruker. Dette er også årsak til endringen i forskriftskrav til rekkverkshøyde.

• AVVIK:

1.2. Utvendige trapper mangler håndløpere/rekkverk.

KONSEKVENS:

1.2. Manglende rekkverk medfører risiko for fallulykker.

• 1. Det er ikke utført måling av radon i boligen og/eller det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENS:

1. Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boliger kan over tid utgjøre en helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

• AVVIK:

1. Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.

3. Det er ikke fri vertikal høyde på 2 meter i gangbanen ved støpt kjellertrapp.

5. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp i trapper.

KONSEKVENS:

1. Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger i rekkverk.

3. Lav fri vertikal høyde medfører risiko for sammenstøt med bygningsdeler og økt risiko for personskader.

5. Manglende håndløper medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.

Konsekvens/tiltak

• 5. For å lukke avviket må snøfangere etableres.

• 1. For å lukke avviket må rekkverkshøyde økes, men det er ikke påkrevd å gjøre utbedring for å tilfredsstille dagens krav. Rekkverket tilfredsstiller byggeårets krav.

• 1.2. Rekkverk må etableres for å lukke avviket.

• 1. Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

• 1. Ombygging av rekkverk for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd, men kreves for å oppnå TG-1.

3. Ombygging for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd,

5. For å lukke avviket monteres håndløper slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp.

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

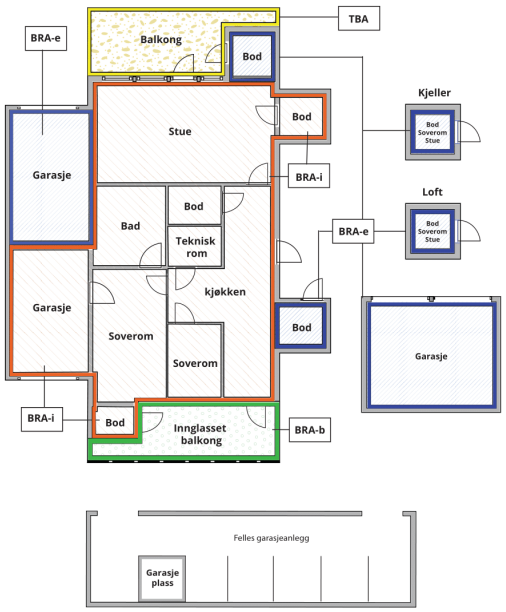
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	94			94			94
1. Etasje	112			112	59		112
Loft						27	27
SUM	**206**				**59**	**27**	**233**
SUM BRA	**206**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, soverom/stue, 2 gang, kontor, hobbyrom, kjølerom, vaskerom/kjøkken, bod, kjellerinngang, bad		
1. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, gang, bad, 3 soverom, toalettrom		
Loft	Gang, 2 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger på loftsetasje. Det vil si at loftsetasjen er typisk godkjent som uinnredet loftsrom og tilleggsdel. Pga lav takhøyde vil heller ikke etasjen kunne bli godkjent til rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2026 - Gammel peis skiftet ut med nyere vedovn. Det er ikke fremvist faktura.
2026 - Partiell utbedring av fuktskade og sanering av stokkmaur i bunnsvill på bad i kjeller. Utført i regi av forsikringsselskap.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		7		7	18
SUM		**7**			**18**
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Anneks	

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.9.2026	Espen Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1120 KLEPP	3	93		0	468.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bergelandsvegen 9

Hjemmelshaver
Fuglestad Odd

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Anneks er oppført i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Tak har saltak oppført med tresperrer/åser og tekket med betongtakstein. Anneks er ikke tilstandsvurdert.

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

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er satt med utgangspunkt i dato for tegning.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med motorisert leddport. Garasjen er oppført i betongblokker og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Tak har flatt tak med helning og er tekket med stålplater. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, men det er registrert sprekk i mur hvor det er opplyst at det til tider trenger inn vann, og det er opplyst at taket ikke holder tett. Det er registrert råteskader i takkonstruksjonen og enkelte kledningsbord med påbegynt råte. For å få taket tett ved denne takvinkelen, må det etableres et bærende undertak av plater. Videre må taket tekkes med asfalt takbelegg eller sarnafil. Det må påregnes noe partiell utskifting av takkonstruksjon. Sprekker i mur utbedres med reparasjonsmørtel og etterses for endringer.

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



Bildet viser råteskader i takkonstruksjonen i takutstikk ved takrenne.

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillatelse	18.09.2026	Datert: 04.02.77	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje	18.09.2026	Stemplet siste endring: 31.06.78	Gjennomgått	2	Nei
Opprinnelig hustegning	18.09.2026	Godkjent: 01.06.76	Gjennomgått	2	Nei
Tegning endring karnapp kjøkken og stue	18.09.2026	Godkjent: 07.10.02	Gjennomgått	1	Nei
Siste hustegning av 1985	18.09.2026	Godkjent: 25.10.85	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest fasadeendring, tilbygg og bruksendring.	18.09.2026	Datert:14.02.24	Gjennomgått	1	Nei
Tegning tilbygg/karnapper og endret plantegning I kjeller.	18.09.2026	Udatert	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæringsskjema.	19.09.2026		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	
2	25.09.2026	- Korrigering av beskrivelse på punkt om drenering. Endring av årstall under generell på vaskerom/kjøkken og bad 1.etg. Lagt til et tilleggsavvik som følge av alder på vaskerom/kjøkken under punkt om vanntett sjikt, sluk og membran. - Lagt til håndtverkertjeneste under håndtverkertjenester siste 5 år.

For gyldighet på rapporten se forside

Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 93
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Grude, Verdalen			3	93	
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak**		
Nybygg	Boligbygg	13.11.75	dato 9.12.75	sak 594/75	
Byggherrens navn		**Adresse**			**Telefon**
Odd Fuglestad		Bergelandsvegen 9, 4060 Kleppe			
Anmelderens navn		**Adresse**			**Telefon**
C. Block Watne A/S		Erl. Skjalgsonsgt. 10, Sandnes			045 62075
Ansvarshavendes navn		**Adresse**			**Telefon**
Øyfred Birkeland		" "			$

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

- [X] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

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

Utv: Oppføring av terrasse og balkong. Terrasse- og balkongdør må holdes forsvarlig stengt til terrasse og balkong er oppført.

Innv: Håndlist i trapp.

Dette arbeid må være fullført innen

Kleppe, den 4. februar 1977

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [X] Klepp Sparebank
- [ ]
- [ ]

Martin Bø
for
bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KLEPP KOMMUNE

Odd Fuglestad
Postboks 8
4358 KLEPPE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2024/40-5	Runar Eide	14.02.2024

Revidert ferdigattest - Fasadeendring, tilbygg og bruksendring - gnr/bnr 3/93

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.02.2024. Igangsettingstillatelse er gitt 24.01.2024 i saksnr. 2024/40.

Tiltak:	**Fasadeendring, tilbygg og bruksendring**
Byggested:	**Bergelandsvegen 9, 4351 Kleppe**
Tiltakshaver:	**Odd Fuglestad**

Vedtak:
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av plan- og bygningsloven (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.

Vurdering:
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).

Klagerett:
Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har mottatt dette vedtaket, jf. pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§ 28, 29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg "orientering om klage".

Frank Hui
Fagansvarlig byggesak

Runar Eide
Saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
GRETE WAAGE FUGLESTAD *POSTBOKS 8*

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? ☐ Ja ☐ Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? ☐ Ja ☐ Nei

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
3	93					

Adresse	Postnr.	Poststed
Bregelandsvn. 9	4351	Kleppe

Tiltakets art

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3

- ☒ Tilbygg < 50 m² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)
- ☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2
- ☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)
- ☒ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet
- ☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1
- ☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet ☐ Grunneiendom ☐ Anleggseiendom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring
- ☐ Annet:

Planlagt bruk/formål — Beskriv: hybel i underetasje

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan: ☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan

Areal

BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal

Grad av utnytting

Vis beregning av grad av utnytting. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen

Utbygging av kaminapp stue: 3,30 m x 0,70 m
Utbygging av kaminapp kjøkken: 2,60 m x 0,70 m
Nye vinduer i sør. underetasjen: 1,15 m x 0,75 m
1,15 m x 0,75 m

Forøvrig se bilder som vedlegg o. M/B. (4 stk.)

Plassering

Plassering av tiltaket

Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☐ Nei — Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Kan vann- og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☐ Nei — Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Avstand

Minste avstand til nabogrense		m
Minste avstand til annen bygning		m
Minste avstand til midten av vei		m

Dette skal vises på situasjonsplanen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☐ Nei ☒ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☐ Nei ☒ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☐ Nei ☒ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng	

Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.

Vann-forsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann* ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* * Beskriv Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	–	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	–	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	–	☒
Tegninger plan, snitt, fasade (ny) godkjent av kom. før bygging!	E	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☐
Andre vedlegg 4 fasade – bilder sent HB	Q	–	☒

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.

Navn Grete Waage Fuglestad/Odd F.	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon 40201508
Adresse Rugelandsvn. 9	Postnr. 4351	Poststed Kleppe
Dato 18.01.24 / Underskrift	E-post gretewaage@yahoo.com	
Gjentas med blokkbokstaver GRETE WAAGE/ODD FUGLESTAD	Eventuelt organisasjonsnr.	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KLEPP KOMMUNE

GRETE WAAGE FUGLESTAD
POSTBOKS 8
4358 KLEPPE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2024/40-2	Runar Eide	24.01.2024

Tillatelse uten ansvarsrett - Tilbygg og bruksendring - gnr/bnr 3/93

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak mottatt 19.01.2024. Saken gjelder bruksendring og tilbygg iht. innsendte planer.

Vedtak:

A. Kommunen gir igangsettingstillatelse på følgende vilkår (jf. pbl § 20-4):

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter skal følges.
2. Plassering av tiltaket skal utføres iht. innsendt situasjonsplan.
3. Når tiltaket er klart til å tas i bruk skal det søkes om ferdigattest (ev. begrunnet midlertidig brukstillatelse), jf. § 8-1 i byggesaksforskriften (SAK10). Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest, ev. midlertidig brukstillatelse, foreligger.

Tiltaket godkjennes etter pbl § 20-4. Dette betyr at tiltaket kan forestås av tiltakshaver.

Gjelder: **Fasadeendring og tilbygg**
Byggeadresse: **Bergelandsvegen 9, 4351 Kleppe**
Tiltakshaver: **Grete Waage Fuglestad**

Bebygd areal: 9 m^2

Bruksareal: 8 m^2

Nabovarsel anses ikke som nødvendig i søknaden.

Tiltaket gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen, samt karnapper med terrasse mellom mot nord.

Vurdering:
Saken behandles som søknad om tillatelse til tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-4 med forskrifter.

Tiltaket er i henhold til gjeldende reguleringsplan. Karnapper mot sør ble behandlet i 2002.

Følgende dokumenter ligger til grunn for tillatelsen:
- Søknad mottatt 19.01.2024.
- Plan-, snitt- og fasadetegninger mottatt 19.01.2024.

Annet/frist etter tillatelse gitt:
Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet blir innstilt i lengre tid enn 2 år. (Jf. pbl § 21-9.)

NB: Oppgi vårt referansenummer ved kontakt i saken.

Klagerett:
Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har mottatt dette vedtaket, jf. pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§ 28, 29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg "orientering om klage".

Frank Hui	Runar Eide
Fagansvarlig byggesak	Saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

ORIENTERING OM KLAGE

KLAGERETT
I henhold til kapittel VI i forvaltningsloven kan enkeltvedtak fattet av Klepp kommune påklages til statsforvalteren, jfr fvl § 28.

Klagefristen er 3 uker fra den dag underretning om vedtaket kom fram, jfr fvl § 29.
Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jfr fvl § 30.

Klagen skal sendes Klepp kommune, samfunn og kultur. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for behandling av klagen, jfr fvl § 32.

Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når vedtaket ble mottatt av deg, jfr fvl § 31.

Om du har særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefrist. Dersom klagen blir fremsatt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen, jfr fvl § 31.

Utsetting av vedtaket
Selv om du har klagerett og sender klage, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

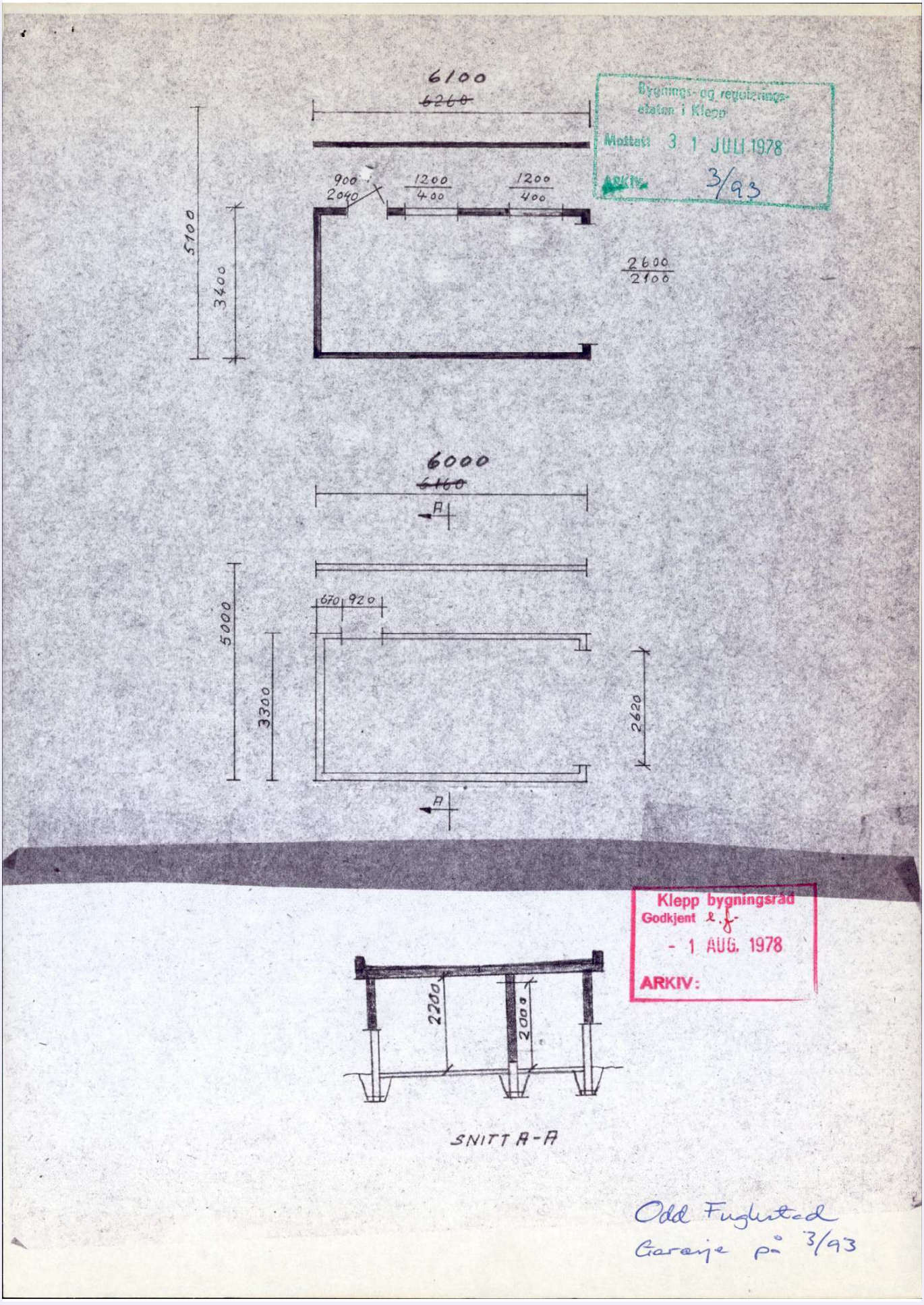
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se sakens dokumenter. Du må i tilfelle henvende deg hit. Her kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen.

Også ellers har forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen organets saksområde, jfr fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken
Blir vedtaket endret til fordel for deg, kan vesentlig kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket dekkes. Dette gjelder ikke dersom endringen skyldes ditt eget forhold, eller forhold utenfor ditt eller forvaltningens kontroll, eller at andre særlige forhold taler mot det, jfr fvl § 36

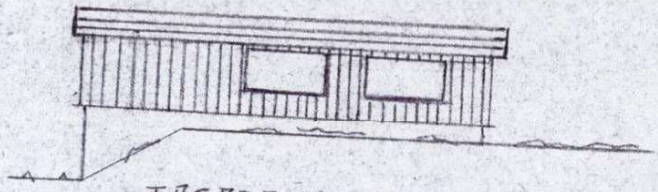
Klageinstansen (statsforvalteren) vil om nødvendig gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve dekning av slike kostnader.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bygnings- og reguleringsetaten i Klepp
Mottatt 3 1 JUL 1978
ARKIV 3/93



FASADE MOT ØST

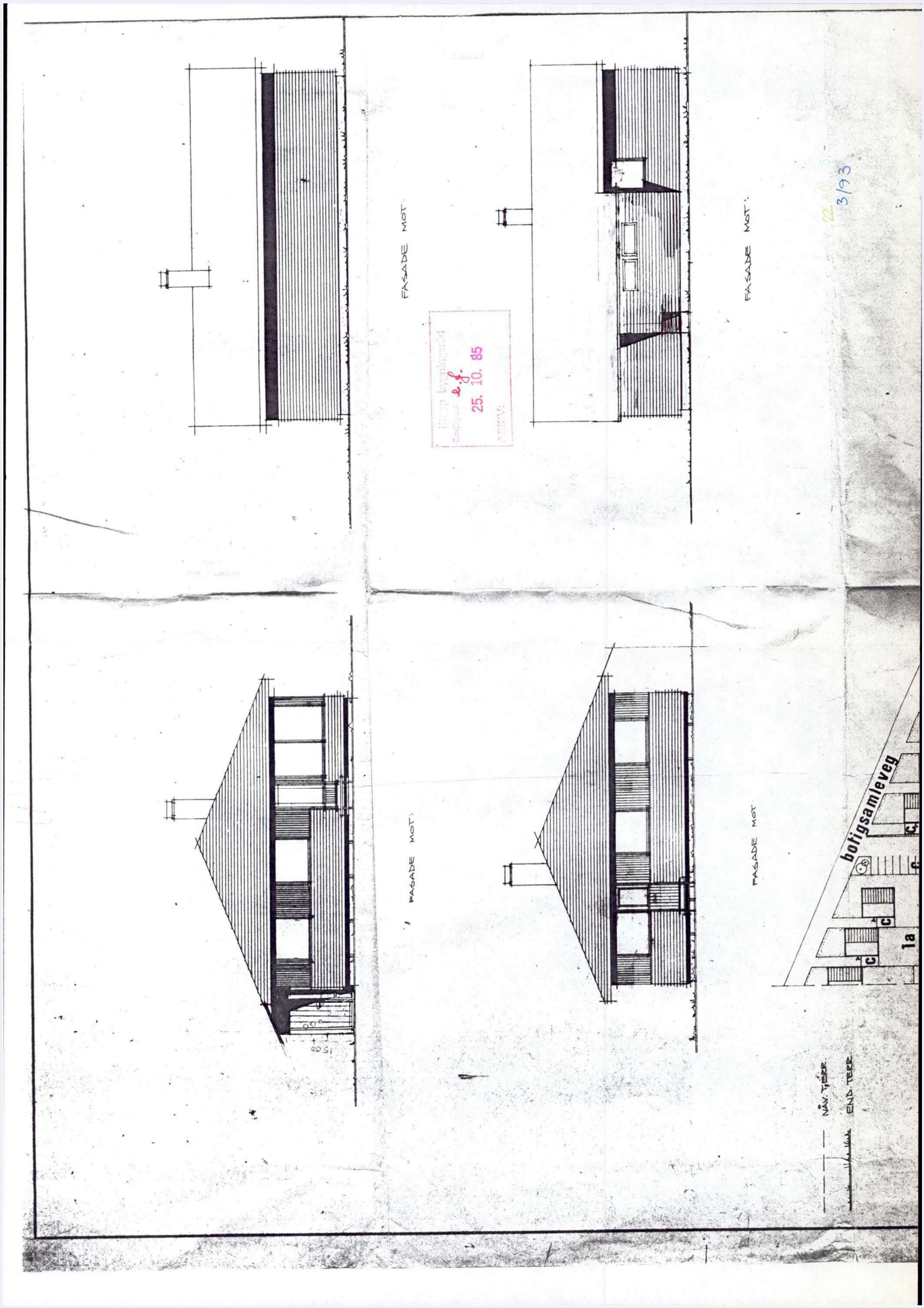


FASADE MOT VEST

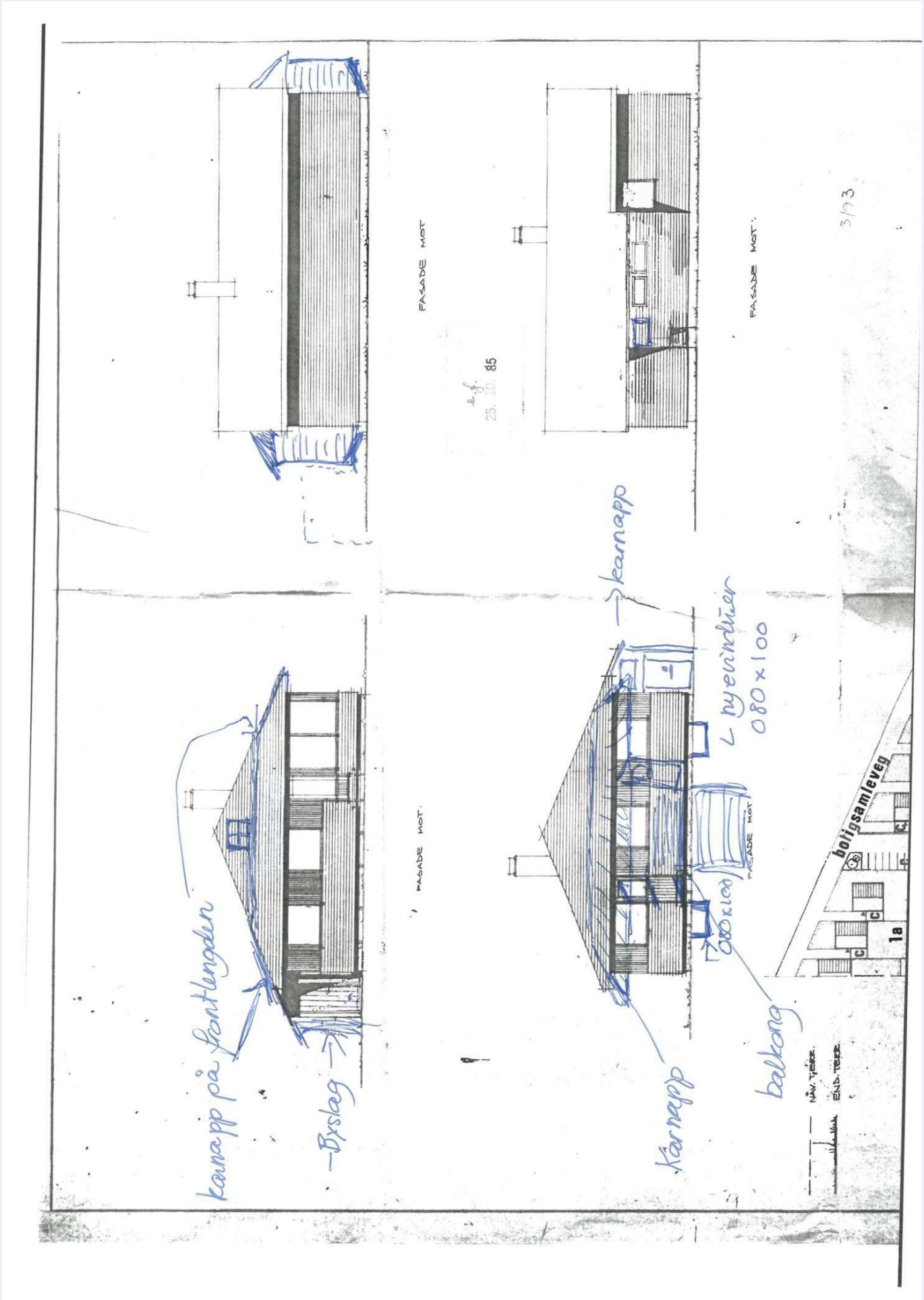
Klepp bygningsråd
Godkjent i.f.
- 1 AUG. 1978
ARKIV:

Odd Fuglestad
Garasje R-nr 3/93

Vedlegg: Kommunalinformasjon



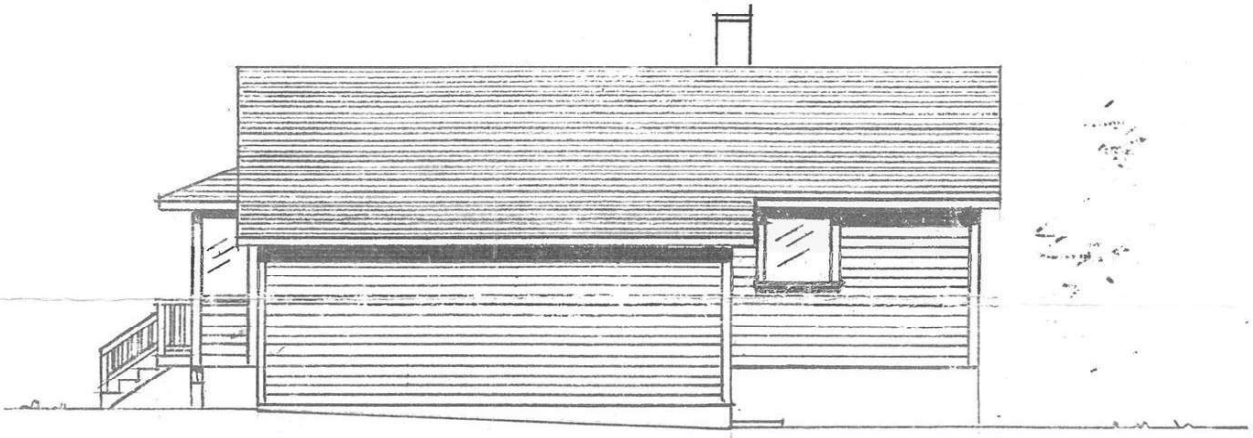
Vedlegg: Kommunalinformasjon



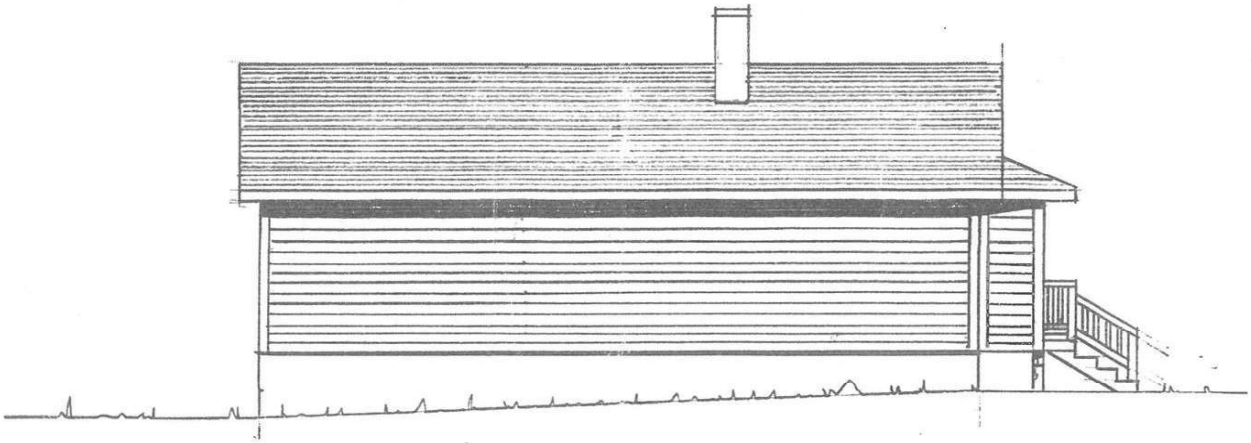
Vedlegg: Kommunalinformasjon



MOT ØST



MOT NORD

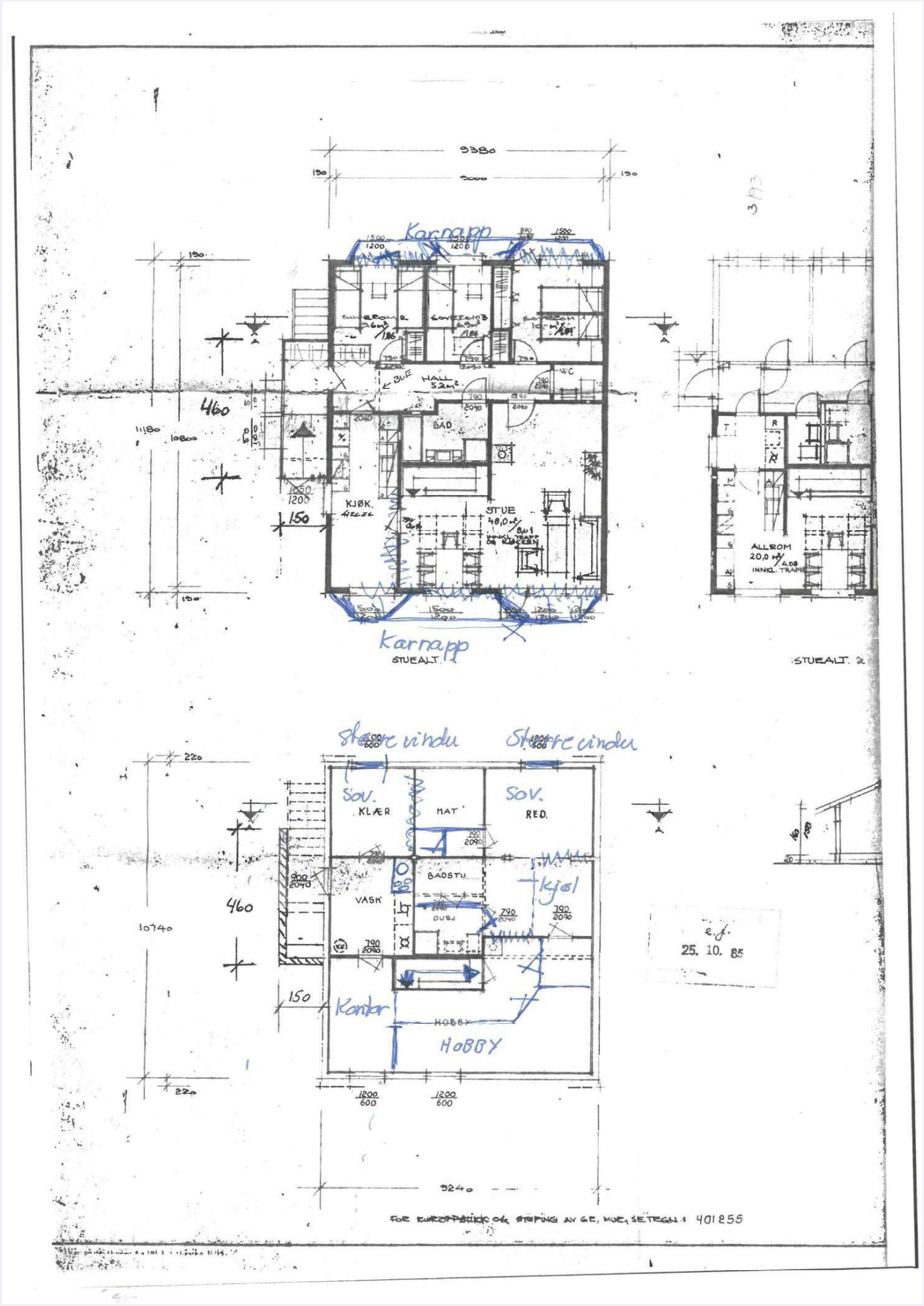


MOT SYD

TO NYE KARNAPPER MED BALKONG MELLOM

FOR GRETHE & ORD FUGLESTAD MÅL 1:100

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 93	**Kommune:**	1120	Klepp
Adresse:				
Veiadresse:	Bergelandsvegen 9, gatenr 1300 4351 Kleppe	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	104 1	Verdalen aust Klepp
Oppdatert:	29.09.2026	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6030803 4585	Bore Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	T 14	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.07.1975	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	468,5 kvm	**Skyld:**	99,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	09.09.2022	Berørt	1120/3/91	0,0
	Matrikkelført:	23.09.2022	Berørt	1120/3/92	0,0
			Berørt	1120/3/93	0,0
			Berørt	1120/3/125	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	09.09.2022	Berørt	1120/3/93	0,0
	Matrikkelført:	23.09.2022	Berørt	1120/3/94	0,0
			Berørt	1120/3/95	0,0
			Berørt	1120/3/125	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.12.2015	Avgiver	1120/3/8	-8 736,1
	Matrikkelført:	07.12.2015	Berørt	1120/3/12	0,0
			Berørt	1120/3/26	0,0
			Berørt	1120/3/52	0,0
			Berørt	1120/3/77	0,0
			Berørt	1120/3/81	0,0
			Berørt	1120/3/82	0,0
			Berørt	1120/3/83	0,0
			Berørt	1120/3/84	0,0
			Berørt	1120/3/85	0,0
			Berørt	1120/3/86	0,0
			Berørt	1120/3/87	0,0
			Berørt	1120/3/88	0,0
			Berørt	1120/3/89	0,0
			Berørt	1120/3/90	0,0
			Berørt	1120/3/91	0,0
			Berørt	1120/3/92	0,0
			Berørt	1120/3/93	0,0
			Berørt	1120/3/94	0,0
			Berørt	1120/3/95	0,0
			Berørt	1120/3/96	0,0
			Berørt	1120/3/97	0,0
			Berørt	1120/3/101	0,0
			Berørt	1120/3/118	0,0
			Berørt	1120/3/124	0,0
			Berørt	1120/45/153	0,0
			Mottaker	1120/3/125	8 736,0
Skylddeling	Forretning:	29.07.1975	Avgiver	1120/3/77	-468,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/3/93	468,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergelandsvegen 9	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171705533			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171705339			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



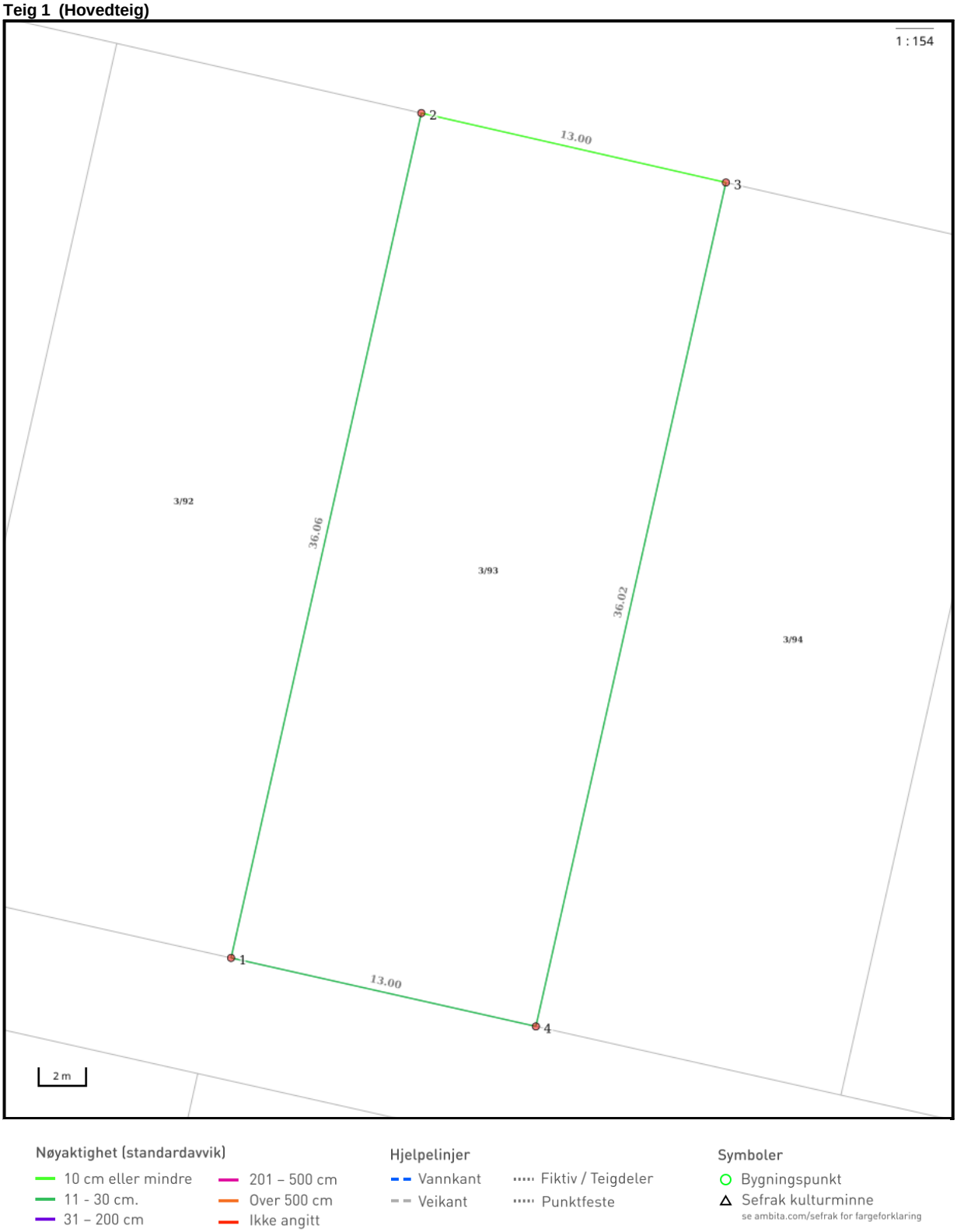
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 468,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 250,98	304 304,97	36,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 521 286,73	304 309,70	13,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Borehull
3	6 521 284,99	304 322,58	36,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Borehull
4	6 521 249,28	304 317,86	13,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

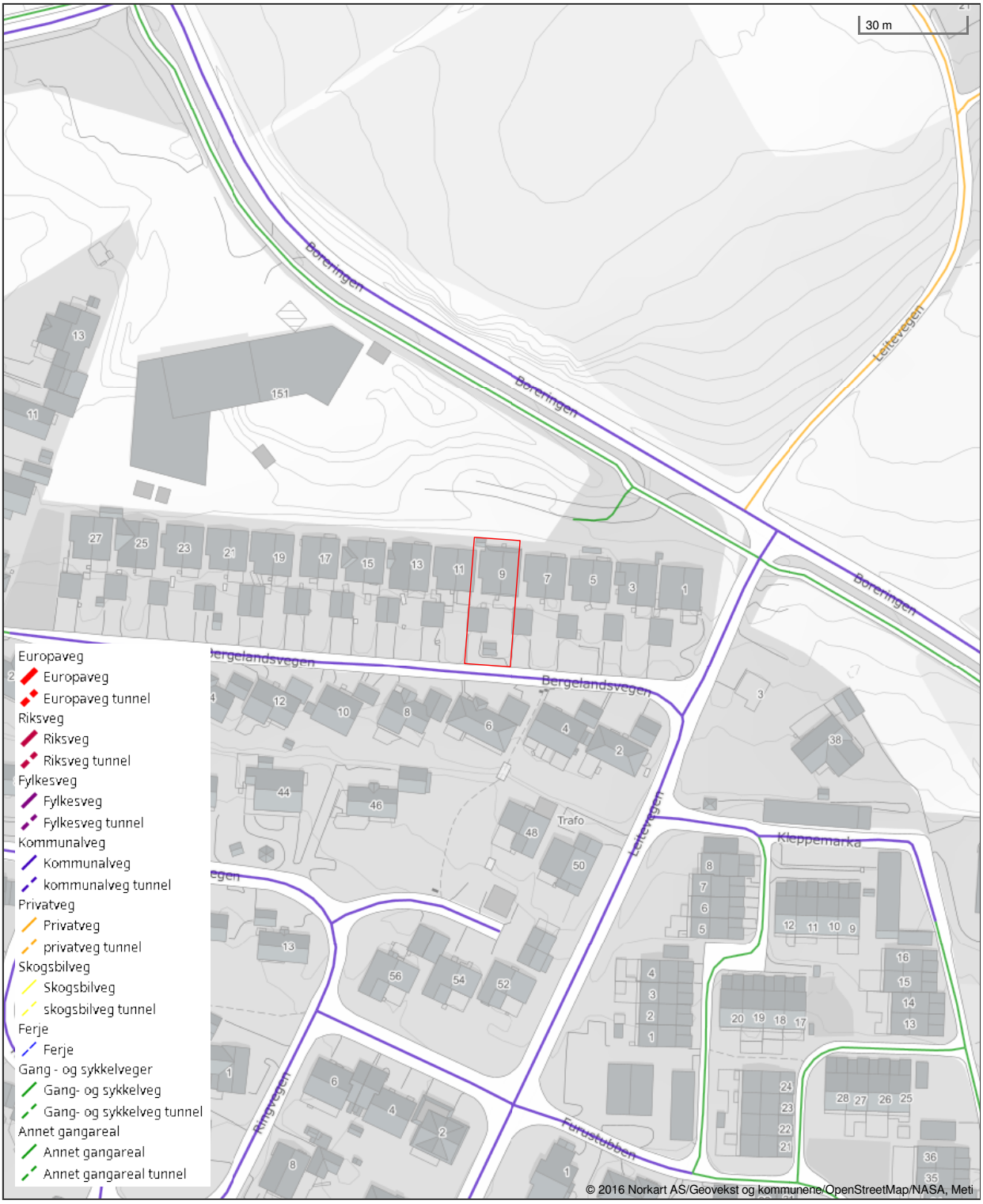
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 06.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 3/93//



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

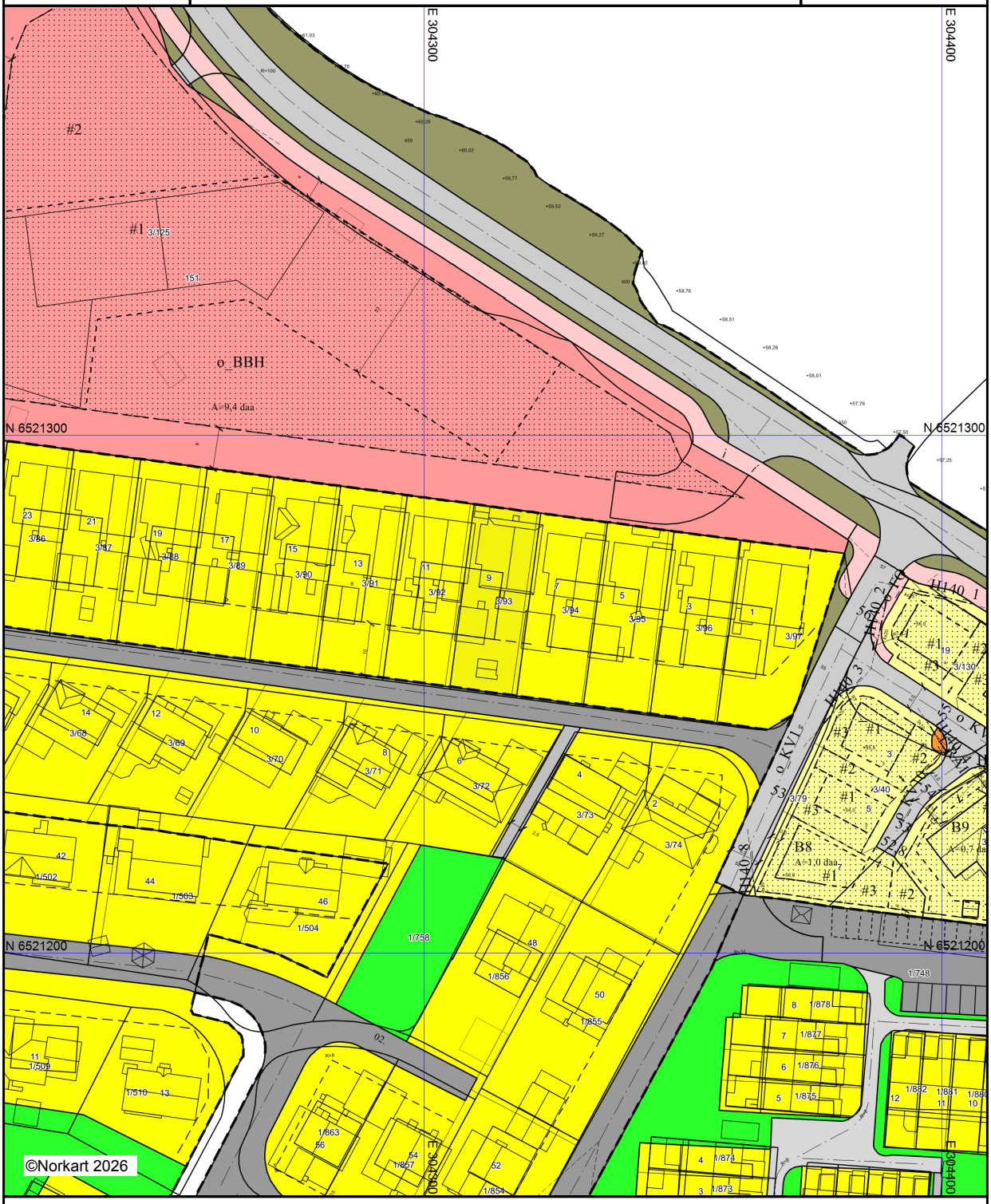
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 3/93
Adresse: Bergelandsvegen 9
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 3/93
Adresse: Bergelandsvegen 9
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

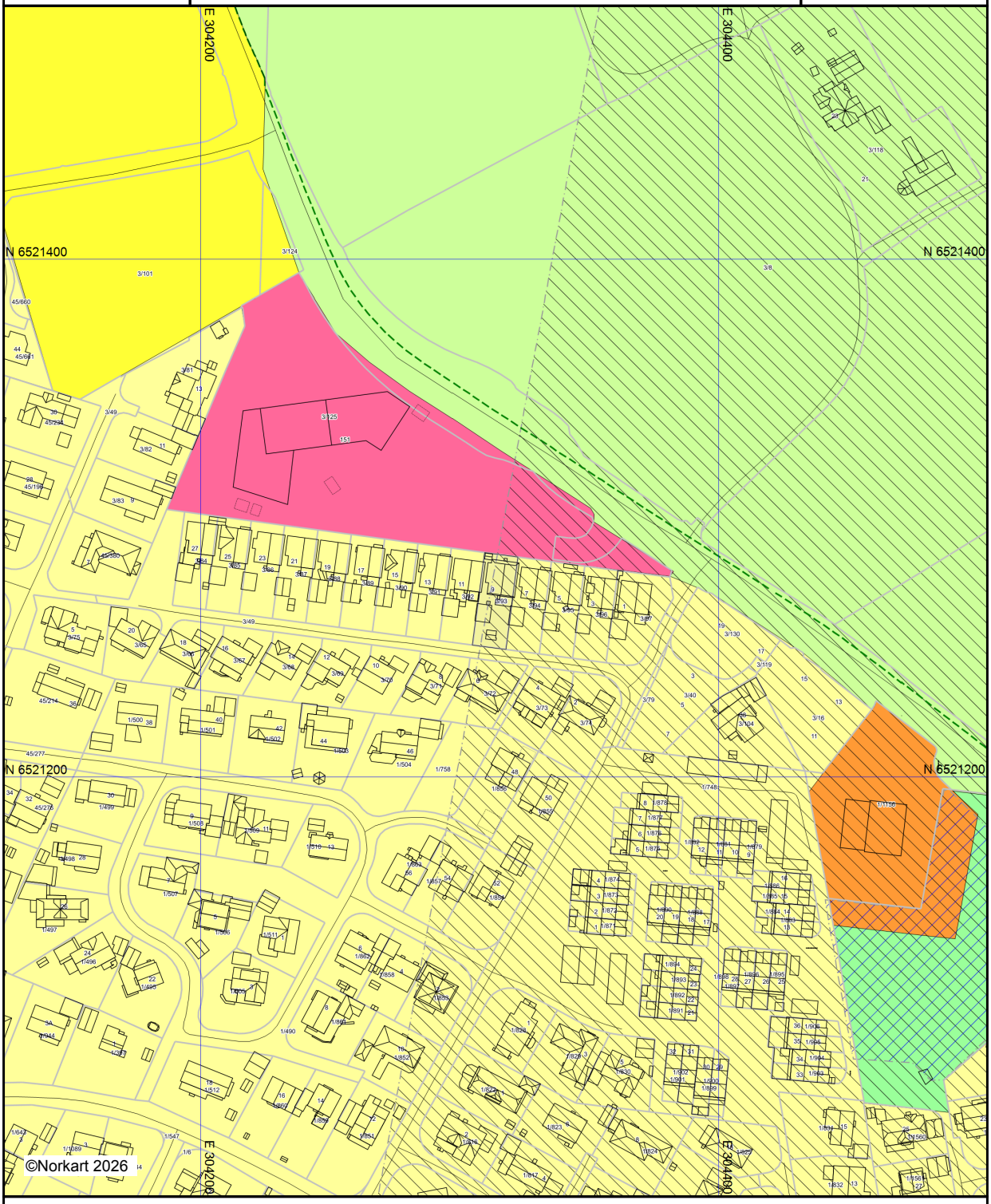
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 3/93
Adresse: Bergelandsvegen 9
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

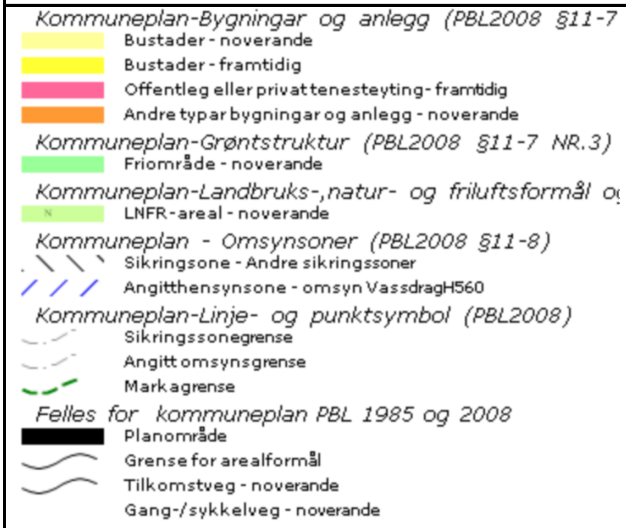
UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 06.10.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	93	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bergelandsvegen 9, 4351 KLEPPE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 321 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 468 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2060

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Navn	Kleppemarka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.09.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/214/2_6.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	2080
Navn	Et område på Gruda / Verdalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.10.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/179/2_8.pdf
Delarealer	**Delareal** 462 m^2 **Formål** Boliger

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/4906/44
Uthentet 2023-11-08 07:45

Nr. 321 n
H. J. Risan Ettf., Bergen

Db.nr. 4906 - 76
Jæren herredsrett 21/6

Skøyte

Underskrivne Klepp kommune, fødd (dag og år)

sel og overdreg til Odd Fuglestad, fødd 26.09.46 (dag og år)

eigedomen min/vår Tomt nr. 14

gr.nr. 3, br.nr. 93 matrikkelskyld 0 mark 01 øre i

Klepp herad.

Kjøpesummen, som er kr. 22.500,- Tjuetotusenfemhundre 00/100

er greidd etter avtale.

Hefte:

Kommunen har rett til å arbeida med vegar, kloakkar, vassleidningar og framføring av kommunalt leidningsnett o.a. utan at det kan krevjast skadebot. Om det skulle verta turvande, må tomteeigaren gje rett til nabo for framføring av private stikkleidningar.
Tomta kan ikkje seljast vidare til andre før det er bygd hus på den. Tomta må i fall det ikkje vert bygd hus på den innan 1 år, leverast tilbake til Klepp kommune til same pris som den er kjøpt for utan kostnad for kommunen.
Ved vidare sal av eigedomen innan 5 år etter at hus er bygd på tomta, må salet og den nye kjøparen godkjennast av Klepp formannskap.
Retten til slik ekstra godkjenning av ny eigar fell bort etter overgang ved tvangsauksjon eller til ektefelle og/eller slektningar i rett opp - eller nedstigande linje som bur og framleis ynskjer å bu i huset. Samtykke til overdraging kan likevel berre nektast ut frå fullgode saklege grunnar og retten skal vera prioritert etter Husbankens lån.
Formannskapet kan elles på søknad gje dispensasjon frå alle ovannemnde hefte.

Gjerdeplikt: Mot sør Bergelandsvegen
" vest gnr. 3 bnr. 92
" nord " 3 " 8.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Klippe, den 15. juni 19 76

Enok E. Stangeland
(seljaren si underskrift)

Underskrivne, som er gift med seljaren, gjev mitt samtykke til skøytet. [1])

..... den ..... 19.....

Eg/me stadfester med dette at Enok E. Stangeland

og ..... skreiv på skøytet medan eg/me var tilstades,

og at dei er over 21 år. [2])

1. Klepp kommune Aslaug Klepp Vatland
4060 Klippe 011144

2. Klepp kommune Tone Klepp Vatland
4062 Klepp St. 170733

[1]) Høyrer eigedomen til sameiga og eigedomen anten tener til sams bustad eller yrket til den andre ektemaken eller begge ektemakane er knytt til eigedomen, skal ektemaken skriva på her.

[2]) Ein notarius, lensmann, aut. lensmannsfullmektig/namsmann/namsmannsfullm. godkjend av namsretten, forliksmann, advokat, aut. eigedomsmeklar, — eller 2 vitne skriv på her.

MERK: *Skøyte eller kjøpekontrakt må vera påført stempelmerke innan 1 månad etter den dagen desse er utferda, elles vert stempelavgifta dubla.*

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2403230189 / Kyrre Otto, tlf. 95485419
Bergelandsvegen 9, 4351 Kleppe
Gnr. 3, bnr. 93 i Klepp kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

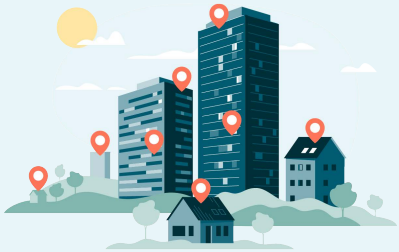
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2403230189
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2026

Kyrre Otto
Eiendomsmegler

954 85 419
kyrre.otto@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne
Postboks 334, 4349 BRYNE

eiendomsmegler1.no