



aktiv.

Seljevegen 15, 4351 KLEPPE

**Innholdsrik enebolg
Dobbel garasje
Sentral og etterspurt beliggenhet**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Oscar Omland

Mobil 981 02 088

E-post oscar.omland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 600,-
Total ink omk.: Kr 5 423 600,-
Selger: Kari Gudmestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 200/290 kvm
Tomtstr.: 685.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1169
Oppdragsnr.: 1403250405

En velholdt og innholdsrik enebolig med alt du trenger!

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Oscar Omland har gleden av å kunne presentere Seljevegen 15 for salg.

En komplett enebolig med sentral beliggenhet, dobbel garasje, velholdt og god standard.

Kort fortalt:

- Stort asfaltert gårdsrom
- Terrasse
- Varmepumpe
- Vedovn
- Hage
- Dobbelt garasje
- Snekkerbod over garasje
- Populær beliggenhet
- 3 soverom
- 2 bad

For mer informasjon bestill salgsoppgave og registrer deg som interessent på eiendommen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	50
Tilstandsrapport	55
Energiattest	86
Nabolagsprofil	107
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 200 m²

BRA - e: 90 m²

BRA totalt: 290 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 82 m² Entré/gang, soverom, kontor, kjølerom, vaskerom/bi-inngang, bad, stue

BRA-e: 57 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad

BRA-e: 33 m² Uinnredet tilbygg

2. etasje

BRA-i: 33 m² Rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

685.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårdsrom og hage med diverse beplantning.

Beliggenhet

Velkommen til Seljevegen 15, en innholdsrik og barnevennlig bolig med flott

beliggenhet i et populært og veletablert område på Klepp. Her bor du med gangavstand til både barnehager, skoler, dagligvarebutikker og et bredt utvalg fritids- og servicetilbud.

Boligen ligger sentralt til med kort vei til offentlig transport, både buss, flybuss og tog. Klepp stasjon ligger kun ca. 10 minutter unna med bil. I nærområdet finner du både Kiwi og Rema 1000, mens Klepp sentrum og Jærhagen kjøpesenter tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og andre servicetilbud.

Området er ideelt for barnefamilier, med kort vei til flere barnehager og skoler, samt aktiviteter og fritidstilbud for alle aldre. Klepp og Voll IL tilbyr et bredt spekter av idrettsaktiviteter som fotball, håndball, svømming og turn, i tillegg til moderne treningsstudioer som Arena og Sport 4 You.

Den naturskjønne Kleppelunden ligger i umiddelbar nærhet til boligen og er et populært turområde for hele familien. Her finner du en tre kilometer lang lysløype som slynger seg gjennom skog og åpent terreng over Håland. For de som ønsker en lengre tur, er det mulig å gå videre til Kleppevarden og "Tusenårsplassen", hvor man kan nyte storslått utsikt over Jæren. I Kleppelunden finnes det også grillplasser, treningsapparater og en musikkpaviljong som benyttes til ulike arrangementer.

Kun en kort kjøretur unna finner du noen av Norges vakreste og lengste sandstrender, Jærstrendene. Strender som Bore, Orre og Sele strekker seg over til sammen 11 kilometer, og byr på fantastiske muligheter for rekreasjon, turgåing, bading og surfing. Sportsfiskere vil også sette pris på nærheten til Figgjoelva, som munner ut ved Selestranda og tilbyr gode fiskemuligheter.

Eiendommen har en pent opparbeidet hage med plen og en skjermet terrasse, perfekt for avslapning og utemåltider på fine sommerdager. Det er god plass til både barnas lek og sosiale sammenkomster med familie og venner.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående primært av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag: Takrenner/nedløp i plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledning i brystsider skiftet av Byggmerster Hodne i senere tid.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass.

Vindu i gavl skiftet i 2010.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør entre og bi-inngang underetasje opplyst skiftet i 2014.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser i betong og platting av tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Rom Under Terreng: Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1982.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av betong og betongelement.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betongstein, betong og element.

Terrengforhold: Terrengtet omkring boligen er stedvis flatt, og faller enkelte steder inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bolig er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyninger via private stikkledninger og er fra 1982.

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

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Utvendig kledning har varierende alder.

- Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet.
- Det er stedvis manglende ventilerings/luftespalte mot mur.

Redusert uttørking og økt risiko for fuktrelaterte skader i kledning og bakliggende konstruksjon.

- Det er registrert stedvis manglende musetetting, dette øker risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. – Utføre nødvendig vedlikehold og punktvis utskiftninger der kledningen viser tydelig slitasje.

- Etablere korrekt ventilerings/luftespalte mot mur der dette mangler.
- Montere musetetting ved åpninger og overganger for å hindre skadedyrinntrekk.
- Videre anbefales jevnlig inspeksjon og overflatebehandling for å bremse videre nedbrytning.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Det er registrert uisolerte kottdører. Videre mangler det vindtetting på isolert etasjeskiller og kottvegger mot kald sone.

Det er manglende isolasjon og manglende brannboks rundt lysarmatur i etasjeskilleren.

Lufteskuffer i deler av kottet er klemte og gir redusert lufting.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Konsekvens/tiltak: Manglende vindtetting og uisolerte kottdører kan føre til luftlekkasjer, kondensproblematikk og redusert isolasjonsevne.

Manglende brannboks og isolasjon rundt lysarmatur kan medføre økt risiko for varmeutvikling og brannsikkerhetsmessige forhold.

Redusert lufting som følge av klemte lufteskuffer kan øke risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Registrert nedbøy antas å være normalt, men bør følges opp over tid.

Tiltak:

- Isolere kottdører og etablere vindtetting/vindsperre der dette mangler.
- Montere godkjent brannboks/brannsikker kapsling og tilpasse isolasjon rundt lysarmatur i henhold til krav.
- Åpne/friholde lufteskuffer for å sikre tilstrekkelig lufting på kaldt loft.
- Videre observasjon av nedbøy anbefales; tiltak vurderes kun hvis det utvikler seg.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret (1983) og har normal bruksslitasje i forhold til alder. Det registreres stedvis irring i beslag.

Enkelte vinduer er trå/strie å betjene, delvis som følge av at karm og ramme henger i maling.

Det er registrert råde i glasslist på vindu i loftstue mot sør/øst. Vindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Det er registrert svelling i foring samt vannmerker i panel rundt vindu på gavl nord/vest. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må foretas lokal utbedring. Aldersslitasje og irring i beslag kan gi redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

Strie vinduer som henger i maling kan medføre slitasje på beslag, redusert lufting og vanskeligere betjening over tid.

Råde i glasslist kan føre til fuktinntrenging mot karm og ytterligere nedbrytning av vinduskonstruksjonen.

Svelling og vannmerker ved vindu på gavl nord/vest kan indikere tidligere fuktpåvirkning, selv om det ikke ble påvist aktiv fukt. Dette bør følges opp for å avdekke eventuell tilbakevendende fuktbelastning.

Tiltak:

- Beslag og bevegelige deler bør rengjøres, smøres og vedlikeholdes.
- Strie vinduer bør justeres og skrapes/rehabbe males slik at rammer ikke setter seg fast.
- Skadet glasslist bør skiftes, og vinduet bør kontrolleres nærmere når det kan åpnes.
- Oppfølging anbefales ved vindu på gavl nord/vest; utsatte foringer og panel bør utbedres ved behov og vinduet kontrolleres for tetthet.

– Generelt anbefales løpende vedlikehold av vinduer i denne alderen for å forlenge levetiden.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Svelling i nedre del av dør til bi-inngang underetasje, dør henger og tar i karm.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik: Det er registrert stedvis retningsavvik på terrasse samt lokalt motfall. Det er ikke observert synlig membran på terrassen over underliggende garasje.

Manglende membran og motfall øker risikoen for fuktinntrenging mot underliggende bygningsdeler, samt at vann kan bli stående på overflaten.

Det må påregnes noe naturlig nedbrytning og ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i eller nær terreng.

Terrasse er overbygget i senere tid. Det er registrert stedvis tørkesprekker, nedbrytning og enkelte bord som er montert tett. Dette gir redusert uttørking og økt fuktbelastning på treverket.

Det er registrert generelt bom og stedvis sprekkdannelser i fliser på platting/gangvei ved bi-inngang i underetasjen.

Konsekvens/tiltak: – Vurdere etablering av membran/tettesjikt dersom terrassen skal fungere som tett konstruksjon over garasje.

– Lokale utbedringer av treverk og utskifting av skadede bord anbefales. Ved tett monterte bord bør det etableres bedre luftespalter.

– Vurdere utbedring eller utskifting av fliser med bom/sprekker.

– Jevnlig vedlikehold og overvåkning anbefales for å redusere videre nedbrytning.

Skorstein over tak

Det er påvist andre avvik: Vannmerker og registrert luftlekkasje omliggende pipe på loft. Ingen registrert fukt ved overflatermåling.

Konsekvens/tiltak: Luftlekkasje og tidligere fuktpåvirkning rundt pipe kan gi risiko for kondens, varmetap og fremtidige fuktskader dersom området ikke tettes og kontrolleres.

Overflater

Det er påvist andre avvik: Overflater generelt fremstår med normal slitasje i henhold til alder.

Merknader:

– Det er stedvis registrert sprekkdannelser i plater over innvendige dører/utsparinger.

– Det er registrert knekt not/fjær i laminatgulv i entré i underetasjen.

Konsekvens/tiltak: Gulvet kan få redusert stabilitet lokalt og gi knirk eller bevegelser

ved belastning. Skadet bord bør skiftes, alternativt vurderes utskifting av hele gulvflaten dersom det ikke er tilgjengelig matchende materiale.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper på deler av trapp.

Nedre del av trapp til 1. etasje har lavere høyde enn dagens krav på 2m.

Stedvis spenninger i trinn.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist andre avvik: - Det er ikke lufter spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte dører tar i karm, behøver mindre justering.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører behøver justering.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Krakelering/avskalling/svelling i vindu som står i våtsonen, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik: "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak: Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

1. Etasje - Stue/tv-stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Det er registrert løs folie på dekkside til overskap.

Det mangler dampetting/fuktsperre under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Løs folie er i hovedsak et estetisk forhold, men kan over tid gi økt slitasje på underlaget.

Manglende dampetting under benkeplate ved oppvaskmaskin kan føre til fuktopptak i benkeplaten ved damp og spillvann, noe som kan gi svelling og forkortet levetid.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres stedvis irr på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik:.. Iring i/omliggende aggregat.

Avtrekks aggregatet er fra 1982 og har passert forventet levetid. Slike anlegg har normalt en levetid på ca. 20–30 år.

Konsekvens/tiltak: Aggregatet vurderes å være i slutten av sin funksjonstid, med risiko for redusert effekt og feil.

Utskifting anbefales.

Elektrisk anlegg

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget på deler av anlegget.

Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren i vaskerom/bi-inngang tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring. Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1

må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Lokal utbedring må utføres. For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er registrert søkk og stedvis ujevn asfalt.

Ujevnhetene kan medføre vannansamling, isdannelse vinterstid og økt slitasje på asfaltdekket.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Utbedring ved reasfaltering eller lokalt påfyll/avretting ved behov.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist andre avvik. Det er registrert lavt rekkverk, stedvis råde i bord, samt ikke sikret rekkverk til kjellervange. Videre registreres det manglende rekkverk, korte inntrinn samt sig i trinn i den utvendige trappen ved garasjen.

Manglende rekkverk reduserer sikkerheten, korte inntrinn gir dårlig fotfeste, og sig i trinnene kan indikere underliggende setninger eller svikt i bærekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Forholdene medfører økt risiko for fall og personskade, særlig under glatte forhold. Videre sig eller svekkelse i trappens konstruksjon kan føre til ytterligere deformasjoner, redusert brukssikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik. Det registreres knirk og spenninger i gulv i boligens øvre etasjer. Knirk og spenninger oppstår ofte ved utilstrekkelig bruk av lim eller festemidler ved montering av undergulv. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det

vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Forholdet vurderes som hovedsakelig estetisk og uten strukturell risiko. Det kan likevel vurderes utbedret dersom lyd eller bevegelse i gulvet oppleves sjenerende. Tiltak kan være etterfesting av undergulv eller lokal utbedring av bjelkelag ved behov.

Underetasje - Vaskerom/bi-inngang - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv, sokkel flis, malt yttervegg og panelt lettvegg.

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

Mekanisk avtrekk.

Ca 140 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Ca 63 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Vaskerommet er fra byggeåret. Rommet har manglende membranløsninger og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet for våtrom.

Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller vannsøl over tid, sett opp mot dagens standard.

Grunnet godt fall mot sluk vurderes det at det ikke er et umiddelbart behov for tiltak ved normal og forsiktig bruk av rommet. Oppgradering til dagens våtromsnorm anbefales på sikt, særlig dersom rommet ønskes brukt som aktivt våtrom med dusj eller hyppig vannbelastning.

Underetasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv, sokkelflis og tapet på vegg.

Utstyr: Toalett, servant i innredning og vannuttak for dusj.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 72 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Ca 20 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke registrert membran på gulvet. Det antas at det kun er benyttet primer, noe som var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet. Videre er det benyttet tapet på veggene, og dette tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet i våtrom.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dersom dusjsone/dusjløsning skal tas i bruk, må det påregnes oppgradering/ombygging til

godkjent våtromsløsning.

Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Sprikk i overgang kjellervange/forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Manglende sikring kan medføre fallulykker med potensielt alvorlig personskade, spesielt for barn, eldre eller besøkende som ikke er kjent med forholdene.

Ubehandlet sprekke dannelse kan føre til økt vanninntrenging, forsterket setningsproblematikk, svekket bæreevne i overgangssonen eller forvitring over tid, noe som kan gi mer omfattende og kostbare utbedringer.

TGIU

Garasje/verksted/bod

Garasje med overliggende uinnredet rom.

Opplyst tilbygd i 1983.

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur/ plate i stedstøpt betong, med grunnmur av betongelement.

Yttervegger lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskiller av stedstøpt betong.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Port av tre m/portåpner.

Merknader:

- Det er registrert råte i nedre del av en port.
- Det er tegn til fuktinnsig i bakre del av grunnmur. Det ble ikke observert synlig utvendig fuktbeskyttelse.
- Det er stedvis svinnriss i puss i gulv og vegg.
- Det er pågående lekkasje i overgang mellom tak og vegg mot boligdel, med registrerte renninger i begge etasjer.
- Det er stedvis manglende tetting i fuger mellom betongelementer.
- Det er slitt overflate på kledning mot øst, og det er ikke synlig musetetting bak kledning.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

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

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Underetasje - Vaskerom/bi-inngang - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt dato røropplegg ligger synlig.

Underetasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Kjølerom er ikke kontrollert.

Det anbefales at kjølerommet bygges opp som et "rom i rommet", med nedsenket tak, oppforet gulv og lufting rundt hele konstruksjonen for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktproblemer.

Kjølerom er generelt å anse som en risikokonstruksjon på grunn av faren for kondens og fuktskader som kan oppstå ved feil utførelse eller manglende ventilasjon. Korrekt oppbygning og kontroll av tetthet, ventilasjon og isolasjon er derfor vesentlig for å unngå skadeutvikling over tid.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 11.11.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

Kjeller: Entré / gang, soverom, matbod, vaskerom, stue (ikke godkjent) og bad

1.etg: Stue / kjøkken, 2 soverom og bad

2.etg: 2 innredede rom (ikke godkjent).

Standard

Velkommen til Seljevegen 15.

En velholdt og innholdsrik enebolig med alt du trenger, dobbel garasje, hage og stor tomt!

Innvendige gulv er i hovedsak av parkett.

Du kommer inn i en romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy.

Stuen i hovedetasjen er L formet og har mulighet for flere sittesoner. Det er naturlig lagt opp til spisebord med lyskrone over, og sofagruppe i hjørne. Stuen er utstyrt med store vindusflater som slipper inn masse naturlig lys. Den er også utstyrt med vedovn,

perfekt for behagelig oppvarming gjennom kalde vinterdager. Det er installert varmepumpe i underetasjen.

Kjøkkenet har naturlig plass til et lite kjøkkenbord foran store vindu. Kjøkkenet har rikelig med skap- og skuffeplass. Godt med benkeplass gjør hverdagen enklere.

Boligen har 3 gode soverom som alle har naturlig plass til garderobe. Hovedsoverommet er utstyrt med nytt gulv av typen enstavs laminat. Fra hovedsoverommet har man direkte utgang til balkong.

Badet i hovedetasjen er utstyrt med vask i servant, frittstående toalett og dusjhjørne. Badet er i tidsriktige og moderne farger. Badet / wc i underetasjen er utstyrt med vask i servant, frittstående toalett og opplegg til dusj.

Et praktisk vaskerom med egen inngang med flislagt gulv i underetasjen. Her er det opplegg til både vask og tørk. Rommet er utstyrt med både utslagsvask og vanlig vask.

Loftsetasjen 2 romslige rom med noe lav takhøyde. Rommene er innredet og det er også et praktisk kott.

Over garasjen kommer man inn i en romslig snekkerbod.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Jæren kabelnett som leverandør av fjernsyn og internett. Lyse har lagt klar kabler til eiendommen men er ikke tilkoblet.

Parkering

Dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmepumpe og vedovn.

Info strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris strøm på eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

Kommunale avgifter

Kr 12 784

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 949 744

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 798 974

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1169 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1120/1/1169:

01.11.1982 - Dokumentnr: 9159 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

22.06.1982 - Dokumentnr: 4941 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:1 Bnr:942

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 06.05.1983.

Denne opplyser at følgende arbeid må utføres før ferdigattest kan utstedes:

1. Kople til taknedløp.
2. Montere rekkverk på forstøtningsmur når masse er inntilfylt.

Garasjen ble tilbygget med utvidet lagerrum hvor det foreligger byggegodkjente tegninger datert 14.06.1988. Det foreligger ikke ferdigattest på dette tiltaket.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av rominndeling i boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger da det i kjeller etasjen er innredet rom som i dag brukes som kjellerstue. Rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold da de på godkjente bygningstegninger er oppgitt som hobbyrom og matbod. Kjellerstuen er også utvidet hvor vegg mot soverom er fjernet. Dette avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Loftsrom er overflatebehandlet og innredet, men det foreligger ikke godkjente tegninger på denne etasjen til bruk av rommene for varig opphold/ boligformål. Videre foreligger det ikke godkjente tegninger på oppført hagestue.

En konsekvens av lovlighetsmanglene nevnt ovenfor kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av ulovlige tiltak. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til overnevnte punkter, herunder risikoen

for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.05.1983.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Verdalen - endring nr 6, med planID: 2110, Ikrafttredelsesdato 30.01.1978.

Kommuneplan: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen med planID: 2022001, Ikrafttredelsesdato 27.03.2023

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

133 600 (Omkostninger totalt)

149 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 439 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 442 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørsvederlag
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 125 420

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andreas Rage
Partner / Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

Ansvarlig megler bistås av

Oscar Omland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
oscar.omland@aktiv.no
Tlf: 981 02 088

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

21.11.2025

Velkommen til Seljevegen 15!

Presentert av Oscar Omland v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren.



En komplett enebolig med garasje og hage.
Fotograf: Asle Haukland



Stort asfaltert gårdsrom.



Stor stue i hovedetasjen.





Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.



Fra stuen har man direkte utgang til terrasse.



Utstyrt med vedovn for behagelig oppvarming i kalde vinterdager.



God plass til spisebord.



Kjøkkenen fra 2015 med naturlig plass til et lite kjøkkenbord.



Fra kjøkkenet kommer du rett inn i stuen.



Et praktisk kjøkken med masse skap- og skuffeplass.



Hovedsoverommet har god plass til garderobereskap.



Soverom 2 i hovedetasjen.



Hovedsoverommet har direkte utgang til balkong, perfekt for lufting av sengetøy.



Et moderne bad i tidsriktige farger.



Bad i hovedetasjen utstyrt med vask i servant, frittstående toalett og dusjhjørne.



Entré / gang med god plass til yttertøy.



Gang.



Stue i underetasje. (ikke godkjent)



Utstyrt med varmepumpe for enkel og energieffektiv oppvarming.



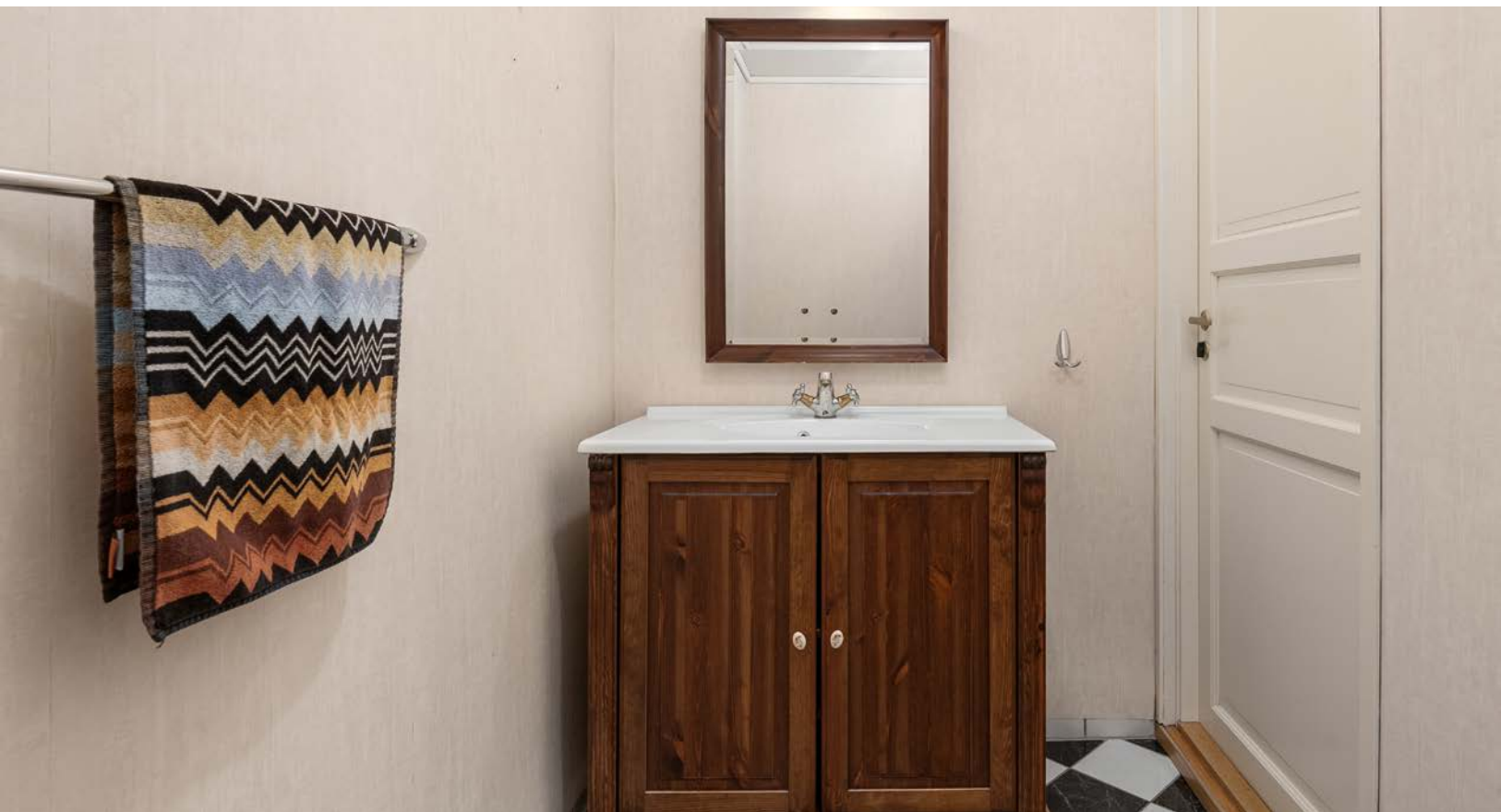
Forlengelse av stue / kontor i underetasje.



Soverom 3 i underetasje.



Et lyst og fint rom som kan benyttes etter behov.



Bad / wc i underetasje. Utstyrt med vask i servant, frittstående toalett og opplegg til dusj.



Vaskerom med opplegg til vask og tørk og egen inngang.



Bod med eget kjølerom.



Utstyrt med både utslagsvask og vanlig vak, fliser på gulv.



Rom i overetasje.



Rom i overetasje.

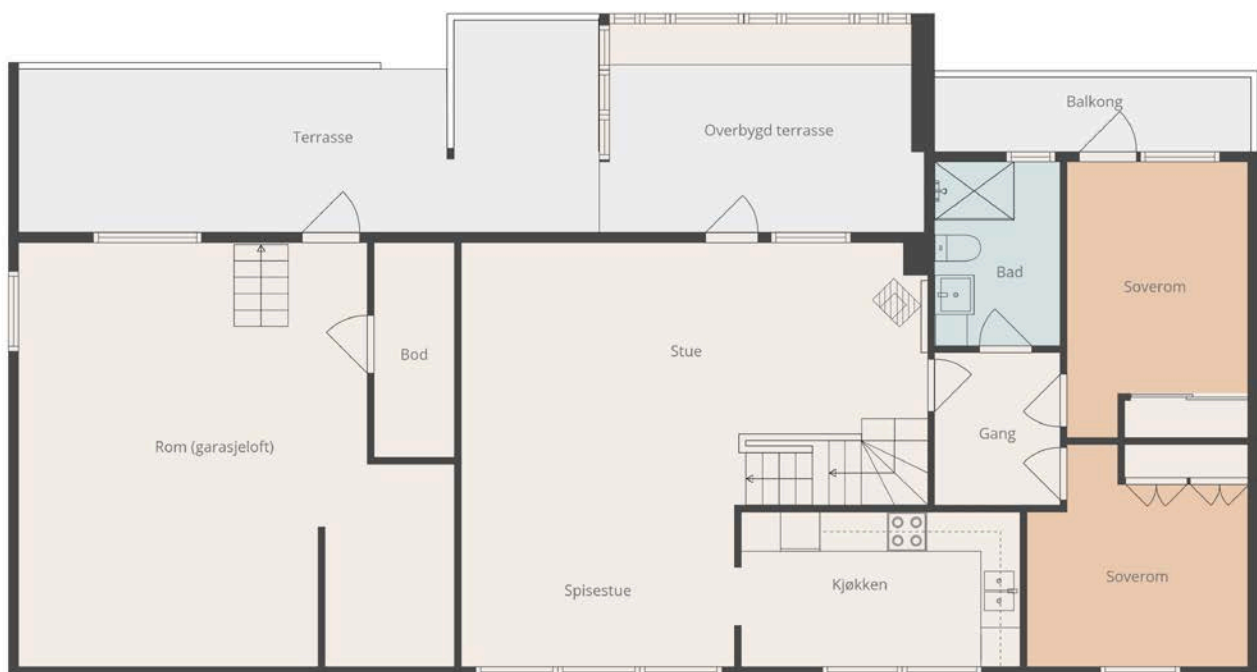


Rom i overetasje.



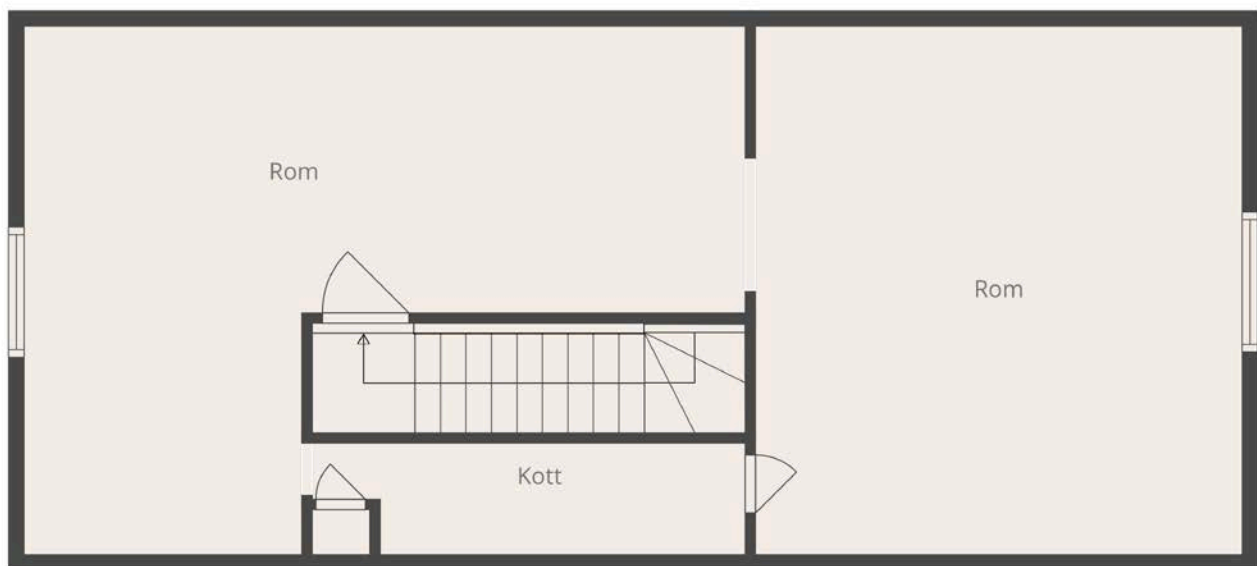
Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



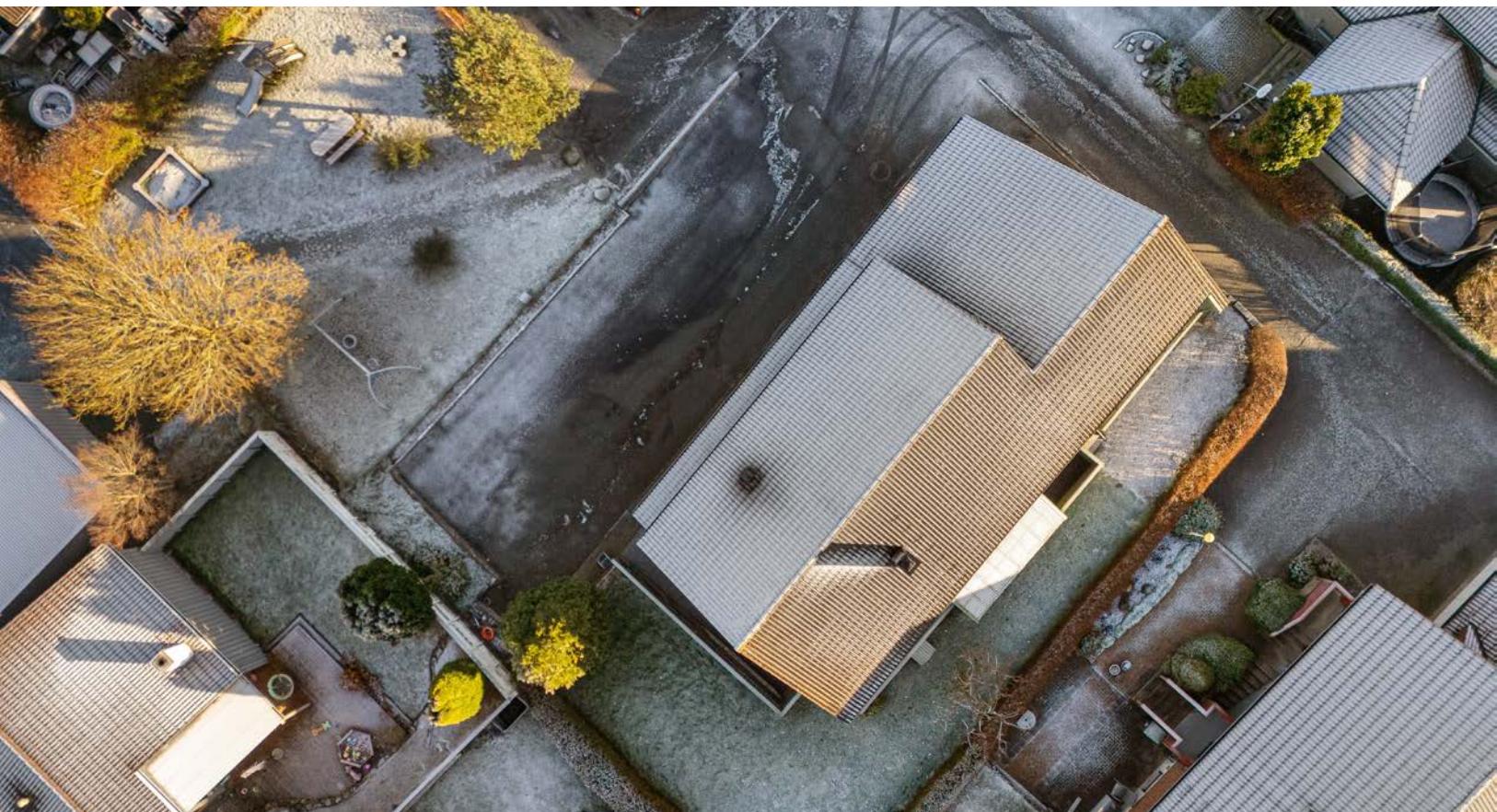
Utsiktsbilde.



Hagestue. (ikke godkjent)



Snekkerbod over garasje.



Oversiktsbilde.





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250405	
Selger 1 navn	
Kari Gudmestad	
Gateadresse	
Seljevegen 15	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4351
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1983
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	43
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250405

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt lekkasje på bad. Reparert av fagfolk.

Initialer selger: KG

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

dette er mange år siden da Klepp rør hadde firma i Verdalen

Arbeid utført av

Klepp rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

badet ble fikset av fagfolk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250405

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

Document reference: 1403250405

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250405

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Gudmestad	4abdf1901077305a604ab 447d38be145ae3a49e1	04.11.2025 16:06:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250405

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Seljevegen 15 , 4351 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 1, bnr. 1169

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 13152-1110

Referansenummer: XZ1700

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Duo Takst AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som ble oppført i 1982.

Registrerte tilstand anmerkninger som skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner/nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledning i brystsider skiftet av Byggmerster Hodne i senere tid.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass.

Vindu i gavl skiftet i 2010.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør entre og bi-inngang underetasje opplyst skiftet i 2014.

Terrasser i betong og platting av tre.

Utvendig trapp i betong.

Element pipe med ildsted i stue 1. etasje.

Eier opplyser at det ble montert heldekkende beslag på skorstein over tak i 2010. - Lie Blikk

Merknader innvendig:

-Sprekk i brannplate i ildsted.

-Sotluke nær brennbart materiale.

Garasje med overliggende uinnredet rom.

Opplyst tilbygd i 1983.

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur/ plate i stedsøpt betong, med grunnmur av betongelement.

Yttervegger lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskiller av stedsøpt betong.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Port av tre m/portåpner.

Merknader:

– Det er registrert råte i nedre del av en port.

– Det er tegn til fuktinnslag i bakre del av grunnmur. Det ble ikke observert synlig utvendig fuktbeskyttelse.

– Det er stedvis svinnriss i puss i gulv og vegg.

– Det er pågående lekkasje i overgang mellom tak og vegg mot boligdel, med registrerte renninger i begge etasjer.

– Det er stedvis manglende tetting i fuger mellom betongelementer.

– Det er slitt overflate på kledning mot øst, og det er ikke synlig musetetning bak kledning.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

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

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Boligen har malt tretrapp.

Profilert/glatte finer dører med varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/bi-inngang

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv, sokkel flis, malt yttervegg og panelt lettvegg.

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

Mekanisk avtrekk.

Ca 140 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Ca 63 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør.

Hulltaking er ikke foretatt dato røropplegg ligger synlig.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv, sokkelflis og tapet på vegg.

Utstyr: Toalett, servant i innredning og vannuttak for dusj.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 72 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Ca 20 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppgradert i overflater i senere tid.

Belegg på gulv, og høytrykkslaminerte våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjnise, toalett og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Nyere belegg.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom er ikke kontrollert.
Det anbefales at kjølerommet bygges opp som et "rom i rommet", med nedsenket tak, oppforet gulv og lufting rundt hele konstruksjonen for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktproblemer.

Kjølerom er generelt å anse som en risikokonstruksjon på grunn av faren for kondens og fuktskader som kan oppstå ved feil utførelse eller manglende ventilasjon. Korrekt oppbygning og kontroll av tetthet, ventilasjon og isolasjon er derfor vesentlig for å unngå skadeutvikling over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret.
Eier opplyser at det utført noe mindre utbedring/utskiftning, arbeid er utført av rørlegger Arvid Undheim.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Service utført i 2024.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Varmtvannstanken er på 200 liter.
El-anlegg med varierende alder.
Oppgradert med automatsikringer i 2014. - Bryne elektriske as
Eier opplyser at Klepp energi har utført el-kontroll i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.
Branntilsyn utført i 2023, anmerking utbedret. Dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1982.
Grunnmur av betong og betongelement.
Forstøtningsmurer er av betongstein, betong og element.
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, og faller enkelte steder inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.
Bolig er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyninger via private stikkledninger og er fra 1982.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

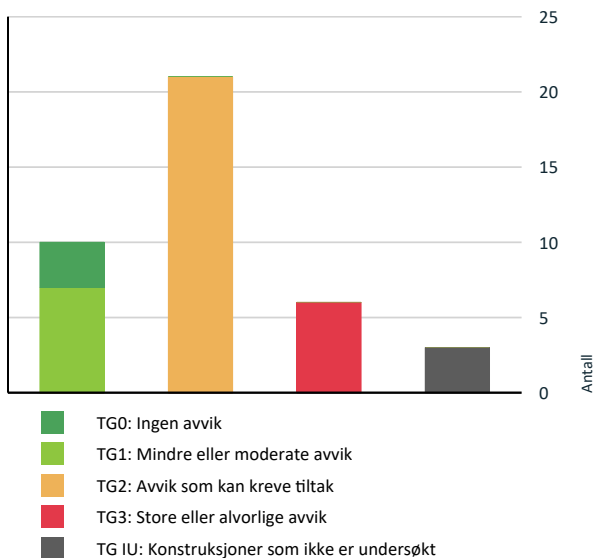
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik i rominndeling i underetasje, samt manglende plantegning for loftsetasjen.

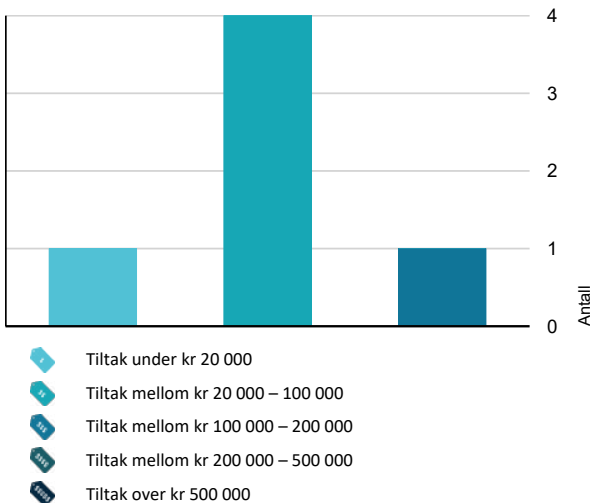
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert i rapport.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det er påvist andre avvik:
Det er registrert lavt rekkverk, stedvis råde i bord, samt ikke sikret rekkverk til kjellervange. Videre registreres det manglende rekkverk, korte inntrinn samt sig i trinn i den utvendige trappen ved garasjen.
Manglende rekkverk reduserer sikkerheten, korte inntrinn gir dårlig fotfeste, og sig i trinnene kan indikere underliggende setninger eller svikt i bærekonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist andre avvik:
Det registreres knirk og spenninger i gulv i boligens øvre etasjer. Knirk og spenninger oppstår ofte ved utilstrekkelig bruk av lim eller festemidler ved montering av undergulv.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Sprekk i overgang kjellervange/forstøtningsmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke registrert membran på gulvet. Det antas at det kun er benyttet primer, noe som var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet. Videre er det benyttet tapet på veggene, og dette tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet i våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Garasje/verksted/bod

[Gå til side](#)



Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tektekingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tektekingen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er avvik:

Utvendig kledning har varierende alder.

– Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet.

– Det er stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur.

Redusert uttørking og økt risiko for fuktrelaterte skader i kledning og bakliggende konstruksjon.

– Det er registrert stedvis manglende musetetting, dette øker risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik:

Det er registrert uisolerte kottdører. Videre mangler det vindtetting på isolert etasjeskiller og kottvegger mot kald sone.

Det er manglende isolasjon og manglende brannboks rundt lysarmatur i etasjeskilleren.

Lufteskuffer i deler av kottet er klemte og gir redusert lufting.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertak, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret (1983) og har normal bruksslitasje i forhold til alder. Det registreres stedvis irring i beslag.

Enkelte vinduer er trå/strie å betjene, delvis som følge av at karm og ramme henger i maling.

Det er registrert råte i glasslist på vindu i loftstue mot sør/øst. Vindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Det er registrert svelling i foring samt vannmerker i panel rundt vindu på gavl nord/vest. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Svelling i nedre del av dør til bi-inngang underetasje, dør henger og tar i karm.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis retningsavvik på terrasse samt lokalt motfall. Det er ikke observert synlig membran på terrassen over underliggende garasje. Manglende membran og motfall øker risikoen for fuktinntrenging mot underliggende bygningsdeler, samt at vann kan bli stående på overflaten. Det må påregnes noe naturlig nedbrytning og ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i eller nær terreng. Terrasse er overbygget i senere tid. Det er registrert stedvis tørkesprekker, nedbrytning og enkelte bord som er montert tett. Dette gir redusert uttørking og økt fuktbelastning på treverket. Det er registrert generelt bom og stedvis sprekkdannelse i fliser på platting/gangvei ved bi-inngang i underetasjen.



Utvendig > Skorstein over tak

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vannmerker og registrert luftlekkasje omliggende pipe på loft. Ingen registrert fukt ved overflatermåling.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflater generelt fremstår med normal slitasje i henhold til alder.
Merknader:
– Det er stedvis registrert sprekkdannelse i plater over innvendige dører/utsparinger.
– Det er registrert knekt not/fjær i laminatgulv i entré i underetasjen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Manglende håndløper på deler av trapp.
Nedre del av trapp til 1. etasje har lavere høyde enn dagens krav på 2m.
Stedvis spenninger i trinn.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er påvist andre avvik:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
Enkelte dører tar i karm, behøver mindre justering.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Det registreres stedvis irr på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Iring i/omliggende aggregat.
Avtreks aggregatet er fra 1982 og har passert forventet levetid. Slike anlegg har normalt en levetid på ca. 20–30 år.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg med varierende alder.
Oppgradert med automatsikringer i 2014. - Bryne elektriske as, dokumentasjon er ikke fremvist.
Eier opplyser at Klepp energi har utført el-kontroll i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren i vaskerom/bi-inngang tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring. Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelse.
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert søkk og stedvis ujevn asfalt. Ujevnheterne kan medføre vannansamling, isdannelse vinterstid og økt slitasje på asfaltdekket.



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/tv-stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert løs folie på dekkside til overskap.
Det mangler dampetting/fuktsperre under benkeplate ved oppvaskmaskin.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Krakelering/avskalling/svelling i vindu som står i våtsone, ingen registrert fukt ved overflatemåling.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1982

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Kjøkken	Innredning skiftet.
	Bad 1. etasje	Bad renover i overflater i senere tid.
	Bad underetasje	Bad renover i overflater i senere tid.
	Vaskerom underetasje	Vaskerom renover i overflater i senere tid.
1983	Tilbygg	Tilbygg over garasje

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledning i brystsider skiftet av Byggmerster Hodne i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendig kledning har varierende alder.

– Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet.

– Det er stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur.

Redusert uttørking og økt risiko for fuktrelaterte skader i kledning og bakliggende konstruksjon.

– Det er registrert stedvis manglende musetetting, dette øker risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

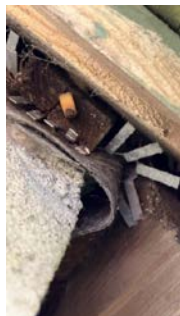
- Tiltak:

– Utføre nødvendig vedlikehold og punktvis utskiftninger der kledningen viser tydelig slitasje.

– Etablere korrekt ventilering/luftespalte mot mur der dette mangler.

– Montere musetetting ved åpninger og overganger for å hindre skadedyrinntrekk.

– Videre anbefales jevnlig inspeksjon og overflatebehandling for å bremse videre nedbrytning.



Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert uisolerte kottdører. Videre mangler det vindtetting på isolert etasjeskiller og kottvegger mot kald sone.

Det er manglende isolasjon og manglende brannboks rundt lysarmatur i etasjeskilleren.

Lufteskuffer i deler av kottet er klemte og gir redusert lufting.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vindtetting og uisolerte kottdører kan føre til luftlekkasjer, kondensproblematikk og redusert isolasjonsevne.

Manglende brannboks og isolasjon rundt lysarmatur kan medføre økt risiko for varmeutvikling og brannrisikoenmessige forhold.

Redusert lufting som følge av klemte lufteskuffer kan øke risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Registrert nedbøy antas å være normalt, men bør følges opp over tid.

Tiltak:

– Isolere kottdører og etablere vindtetting/vindspærre der dette mangler.

– Montere godkjent brannboks/brannsikker kapsling og tilpasse isolasjon rundt lysarmatur i henhold til krav.

– Åpne/friholde lufteskuffer for å sikre tilstrekkelig lufting på kaldt loft.

– Videre observasjon av nedbøy anbefales; tiltak vurderes kun hvis det utvikler seg.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass.
Vindu i gavl skiftet i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret (1983) og har normal bruksslitasje i forhold til alder. Det registreres stedvis irring i beslag.

Enkelte vinduer er trå/strie å betjene, delvis som følge av at karm og ramme henger i maling.

Det er registrert råte i glasslist på vindu i loftstue mot sør/øst. Vindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Det er registrert svelling i foring samt vannmerker i panel rundt vindu på gavl nord/vest. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Aldersslitasje og irring i beslag kan gi redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

Strie vinduer som henger i maling kan medføre slitasje på beslag, redusert lufting og vanskeligere betjening over tid.

Råte i glasslist kan føre til fuktinntrenging mot karm og ytterligere nedbrytning av vinduskonstruksjonen.

Svelling og vannmerker ved vindu på gavl nord/vest kan indikere tidligere fuktpåvirkning, selv om det ikke ble påvist aktiv fukt. Dette bør følges opp for å avdekke eventuell tilbakevendende fuktbelastning.

Tiltak:

- Beslag og bevegelige deler bør rengjøres, smøres og vedlikeholdes.
- Strie vinduer bør justeres og skrapes/rehabbe males slik at rammer ikke setter seg fast.
- Skadet glasslist bør skiftes, og vinduet bør kontrolleres nærmere når det kan åpnes.
- Oppfølging anbefales ved vindu på gavl nord/vest; utsatte foringer og panel bør utbedres ved behov og vinduet kontrolleres for tetthet.
- Generelt anbefales løpende vedlikehold av vinduer i denne alderen for å forlenge levetiden.



! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør entre og bi-inngang underetasje opplyst skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Svelling i nedre del av dør til bi-inngang underetasje, dør henger og tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i betong og plattning av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis retningsavvik på terrasse samt lokalt motfall.
Det er ikke observert synlig membran på terrassen over underliggende garasje.

Manglende membran og motfall øker risikoen for fuktinntrenging mot underliggende bygningsdeler, samt at vann kan bli stående på overflaten.

Det må påregnes noe naturlig nedbrytning og ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i eller nær tereng.

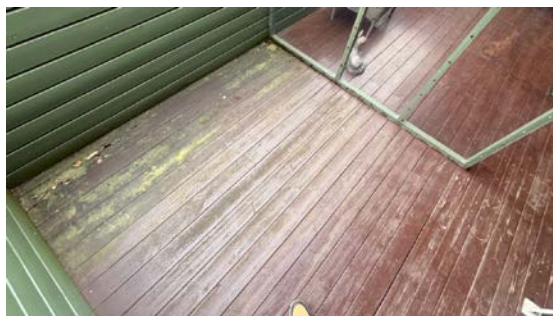
Terrasse er overbygget i senere tid. Det er registrert stedvis tørkesprekker, nedbrytning og enkelte bord som er montert tett. Dette gir redusert uttørking og økt fuktbelastning på treverket.

Det er registrert generelt bom og stedvis sprekke-dannelser i fliser på plattning/gangvei ved bi-inngang i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vurdere etablering av membran/tettesjikt dersom terrassen skal fungere som tett konstruksjon over garasje.
- Lokale utbedringer av treverk og utskifting av skadede bord anbefales. Ved tett monterte bord bør det etableres bedre luftespalter.
- Vurdere utbedring eller utskifting av fliser med bom/sprekker.
- Jevnlig vedlikehold og overvåkning anbefales for å redusere videre nedbrytning.



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert lavt rekkverk, stedvis råte i bord, samt ikke sikret rekkverk til kjellervange. Videre registreres det manglende rekkverk, korte inntrinn samt sig i trinn i den utvendige trappen ved garasjen. Manglende rekkverk reduserer sikkerheten, korte inntrinn gir dårlig fotfeste, og sig i trinnene kan indikere underliggende setninger eller svikt i bærekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene medfører økt risiko for fall og personskade, særlig under glatte forhold. Videre sig eller svekkelse i trappens konstruksjon kan føre til ytterligere deformasjoner, redusert brukssikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Skorstein over tak

Pipe av teglstein med ildsted i stue 1. etasje.

Eier opplyser at det ble montert heldekkende beslag på skorstein over tak i 2010. - Lie Blikk

Merknader innvendig:

- Sprekk i brannplate i ildsted.
- Sotluke nær brennbart materiale.
- Kort avstand fra ildsted til brennbart materiale.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannmerker og registrert luftlekkasje omliggende pipe på loft. Ingen registrert fukt ved overflatermåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftlekkasje og tidligere fuktpåvirkning rundt pipe kan gi risiko for kondens, varmetap og fremtidige fuktskader dersom området ikke tettes og kontrolleres.



Tilstandsrapport



TG 1J Garasje/verksted/bod

Garasje med overliggende uinnredet rom.
Opplyst tilbygd i 1983.

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur/ plate i stedstøpt betong, med grunnmur av betongelement.

Yttervegger lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskiller av stedstøpt betong.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Port av tre m/portåpner.

Merknader:

- Det er registrert råte i nedre del av en port.
- Det er tegn til fuktinnsig i bakre del av grunnmur. Det ble ikke observert synlig utvendig fuktbeskyttelse.
- Det er stedvis svinnriss i puss i gulv og vegg.
- Det er pågående lekkasje i overgang mellom tak og vegg mot boligdel, med registrerte renninger i begge etasjer.
- Det er stedvis manglende tetting i fuger mellom betongelementer.
- Det er slitt overflate på kledning mot øst, og det er ikke synlig musetetting bak kledning.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

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

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater generelt fremstår med normal slitasje i henhold til alder.

Merknader:

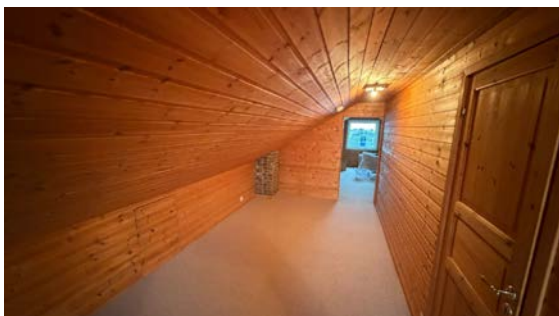
- Det er stedvis registrert sprekkdannelser i plater over innvendige dører/utsparinger.
- Det er registrert knekt not/fjær i laminatgulv i entré i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet kan få redusert stabilitet lokalt og gi knirk eller bevegelser ved belastning. Skadet bord bør skiftes, alternativt vurderes utskifting av hele gulvflaten dersom det ikke er tilgjengelig matchende materiale.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres knirk og spenninger i gulv i boligens øvre etasjer. Knirk og spenninger oppstår ofte ved utilstrekkelig bruk av lim eller festemidler ved montering av undergulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Andre tiltak:

Forholdet vurderes som hovedsakelig estetisk og uten strukturell risiko. Det kan likevel vurderes utbedret dersom lyd eller bevegelse i gulvet oppleves sjenerende. Tiltak kan være etterfesting av undergulv eller lokal utbedring av bjelkelag ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper på deler av trapp.

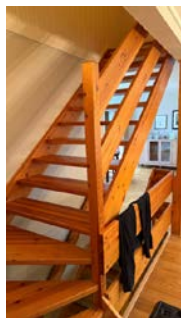
Nedre del av trapp til 1. etasje har lavere høyde en dagens krav på 2m. Stedvis spenninger i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige dører

Profilert/glatte finer dører med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
 - Det er påvist andre avvik:
 - Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører tar i karm, behøver mindre justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører behøver justering.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv, sokkel flis, malt yttervegg og panelt lettvegg.

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

Mekanisk avtrekk.

Ca 140 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Ca 63 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

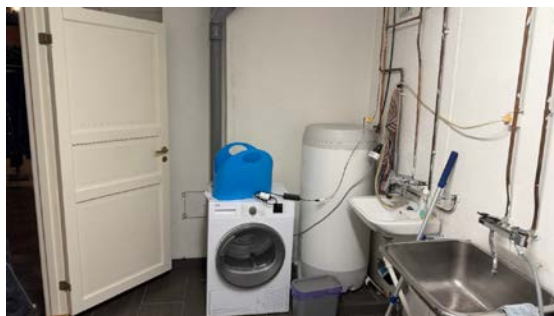
- Andre tiltak:

Vaskerommet er fra byggeåret. Rommet har manglende membranløsninger og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet for våtrom.

Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller vannsløt over tid, sett opp mot dagens standard.

Grunnet godt fall mot sluk vurderes det at det ikke er et umiddelbart behov for tiltak ved normal og forsiktig bruk av rommet. Oppgradering til dagens våtromsnorm anbefales på sikt, særlig dersom rommet ønskes brukt som aktivt våtrom med dusj eller hyppig vannbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt dato røropplegg ligger synlig.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv, sokkelflis og tapet på vegg.

Utstyr: Toalett, servant i innredning og vannuttak for dusj.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 72 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Ca 20 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke registrert membran på gulvet. Det antas at det kun er benyttet primer, noe som var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet. Videre er det benyttet tapet på veggene, og dette tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet i våtrom.

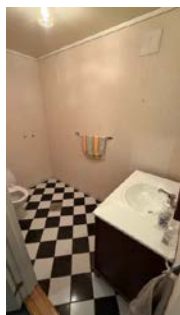
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dersom dusjsone/dusjløsning skal tas i bruk, må det påregnes oppgradering/ombygging til godkjent våtromsløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppgradert i overflater i senere tid.

Belegg på gulv, og høytrykkslaminerte våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjnisje, toalett og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Eier opplyser det tidligere har vært lekkasje på bad, men at dette er utbedret av fagfolk. (klepp rør) Konferer med eier for nærmere informasjon.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Krakelering/avskalling/svelling i vindu som står i våtsone, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Nyere belegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskifting av innløpsventilen anbefales.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/TV-STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert løs folie på dekkside til overskap. Det mangler dampetting/fuktsperre under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løs folie er i hovedsak et estetisk forhold, men kan over tid gi økt slitasje på underlaget.

Manglende dampetting under benkeplate ved oppvaskmaskin kan føre til fuktopptak i benkeplaten ved damp og spillvann, noe som kan gi svelling og forkortet levetid.



1. ETASJE > STUE/TV-STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG IU Overflater og konstruksjon

Kjølerom er ikke kontrollert.

Det anbefales at kjølerommet bygges opp som et "rom i rommet", med nedsenket tak, oppfjort gulv og lufting rundt hele konstruksjonen for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktproblemer.

Kjølerom er generelt å anse som en risikokonstruksjon på grunn av faren for kondens og fuktskader som kan oppstå ved feil utførelse eller manglende ventilasjon. Korrekt oppbygning og kontroll av tetthet, ventilasjon og isolasjon er derfor vesentlig for å unngå skadeutvikling over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret. Eier opplyser at det utført noe mindre utbedring/utskiftning, arbeid er utført av rørlegger Arvid Undheim.

Eier opplyser videre at det er opplegg for vann og avløp kontor/soveroms del i underetasje. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

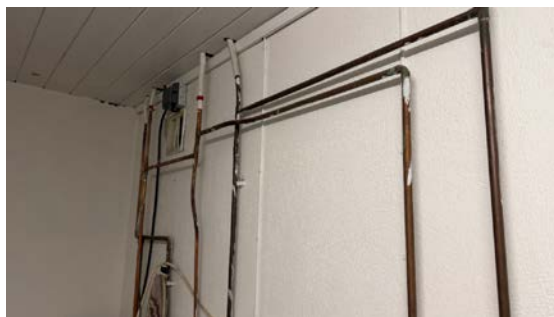
- Det er irr på rør.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres stedvis irr på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

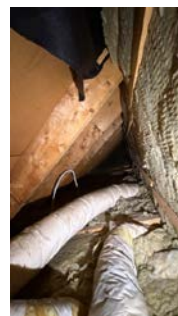
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



1 TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Service utført i 2024.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Iring i/omliggende aggregat.

Avtrekks aggregatet er fra 1982 og har passert forventet levetid. Slike anlegg har normalt en levetid på ca. 20–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Aggregatet vurderes å være i slutten av sin funksjonstid, med risiko for redusert effekt og feil.
Utskiftning anbefales.



Tilstandsrapport



1 TG 2 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.

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

El-anlegg med varierende alder.

Oppgradert med automatsikringer i 2014. - Bryne elektriske as, dokumentasjon er ikke fremvist.

Eier opplyser at Klepp energi har utført el-kontroll i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget på deler av anlegget. Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.



1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntilsyn utført i 2023, anmerking utbedret. Dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren i vaskerom/bi-inngang tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring. Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og betongelement.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein, betong og element.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Sprekk i overgang kjellervange/forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Manglende sikring kan medføre fallulykker med potensielt alvorlig personskade, spesielt for barn, eldre eller besøkende som ikke er kjent med forholdene.

Ubehandlet sprekkdannelse kan føre til økt vanninntrengning, forsterket setningsproblematikk, svekket bæreevne i overgangssonen eller forvitring over tid, noe som kan gi mer omfattende og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Terreng omkring boligen er stedvis flatt, og faller enkelte steder inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert søkk og stedvis ujevn asfalt. Ujevnhetene kan medføre vannansamling, isdannelse vinterstid og økt slitasje på asfaldtekket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utbedring ved reasfaltering eller lokalt påfyll/avretting ved behov.

Tilstandsrapport



TO I Utvendige vann- og avløpsledninger

Bolig er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyninger via private stikkledninger og er fra 1982.

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

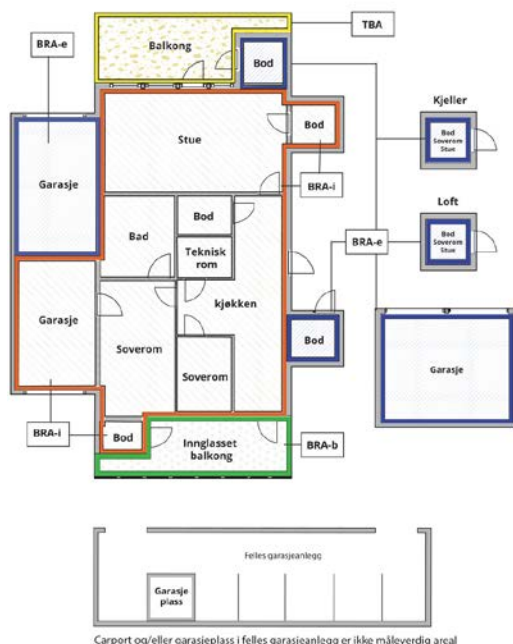
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	82	57		139	
1. Etasje	85	33		118	42
Loft	33			33	
SUM	200	90			42
SUM BRA	290				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, soverom, kontor, kjølerom, vaskerom/bi-inngang, bad, stue/soverom	Garasje	
1. Etasje	Stue/tv-stue/kjøkken, 2 soverom, bad	Uinnredet tilbygg	
Loft	Stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik i rominndeling i underetasje, samt manglende plantegning for loftsetasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ett vindu på loft tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Avstand til vindu i loftstue og kontor underetasje overstiger dette.

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

Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Takhøyde - loft 2,15 m

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Kari Gudmestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1169		0	685.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Seljevegen 15

Hjemmelshaver

Gudmestad Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Seljevegen på Klepp.

Adkomstvei

Tilknyttet offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	
2	14.11.2025	
3	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XZ1700>

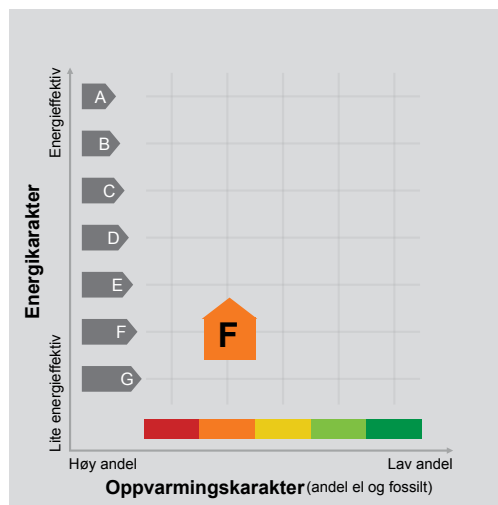
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Seljevegen 15
Postnummer	4351
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1169
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	3412946
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190349
Dato	14.11.2025



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

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

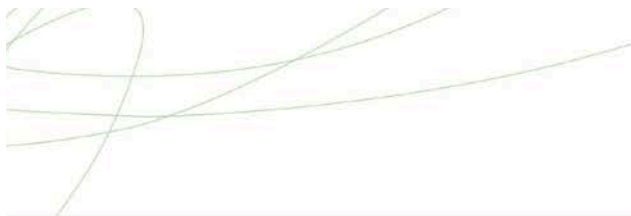
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1982
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 200
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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. Kjøøl- 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

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

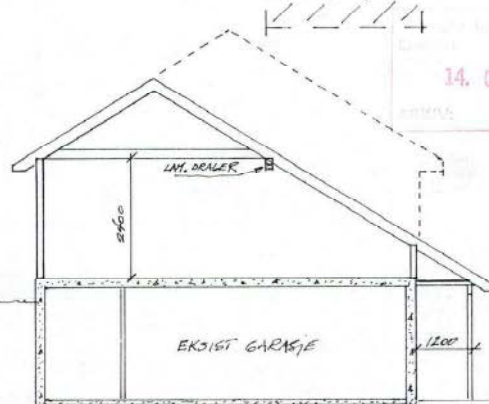
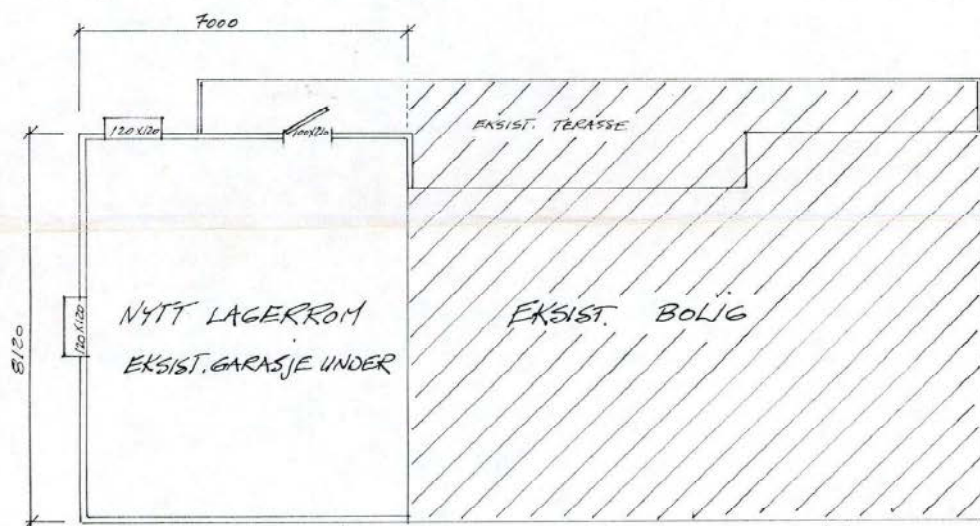
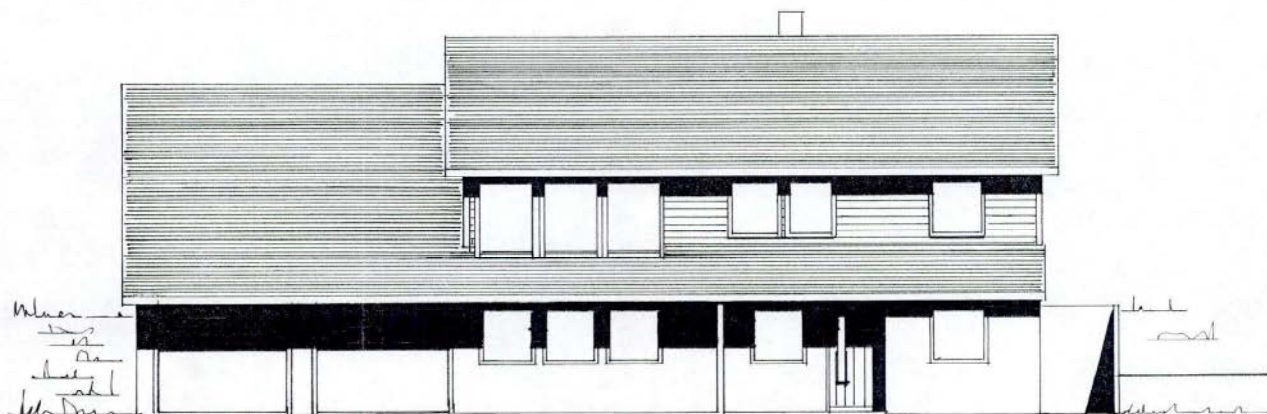
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

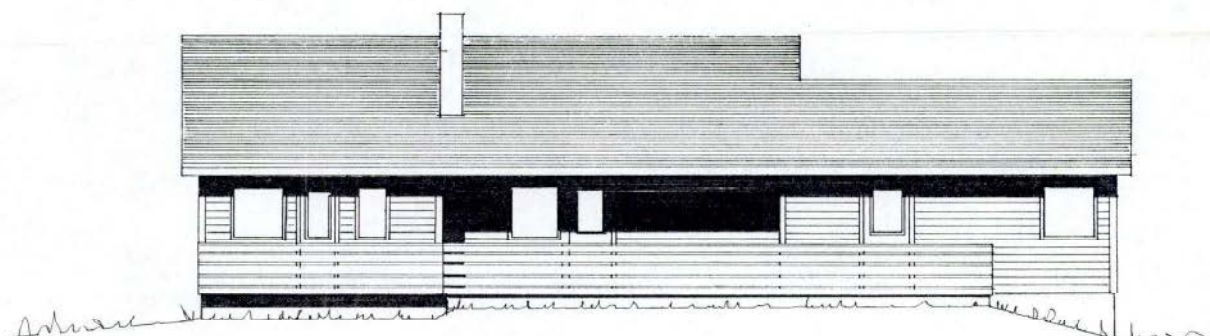
Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.



KLEPP
BYGG & BETONG
 Grubb. 4020 Kleppe - Tlf. (04) 48 22 24

Endring av Tak over garasje

Teknisk etat
 i Klepp
 Mottatt 23. 11. 83
 Arkiv 1/1169



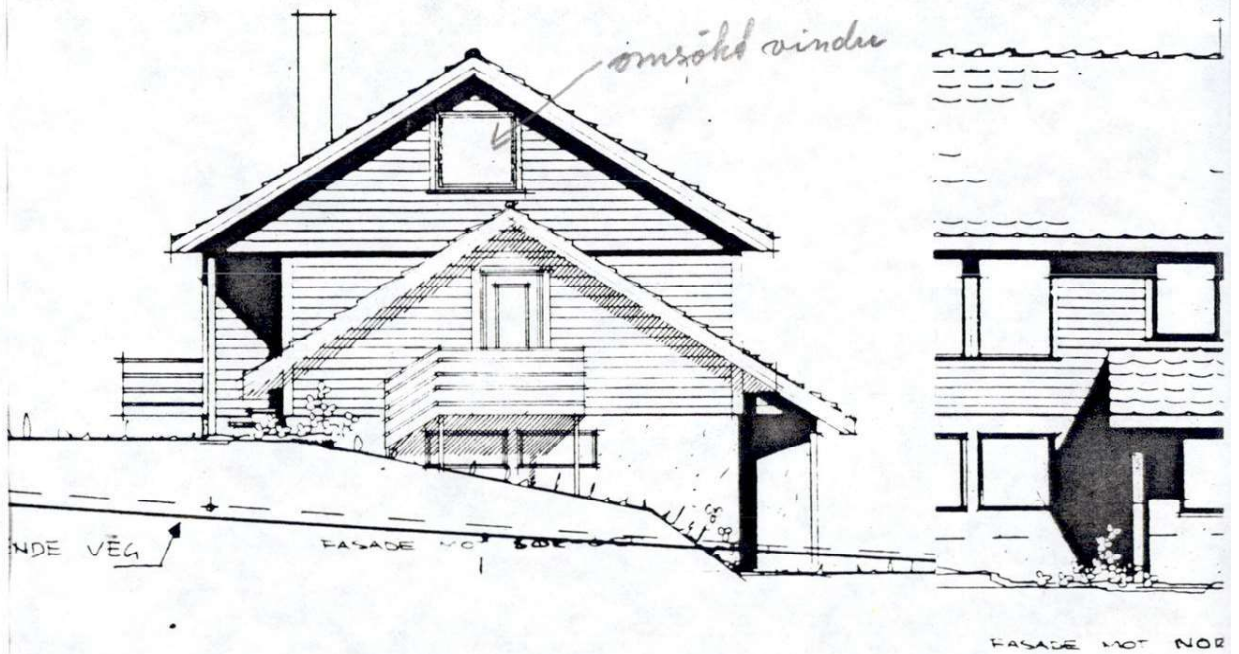
Klepp bygningssak
 14. 05. 88

KLEPP
 PÅBYGG GARASJE
 FOR JAN T. GUDMESTAD
 SELJEVEGEN 15
 TEKNISK RÅDGIVNING

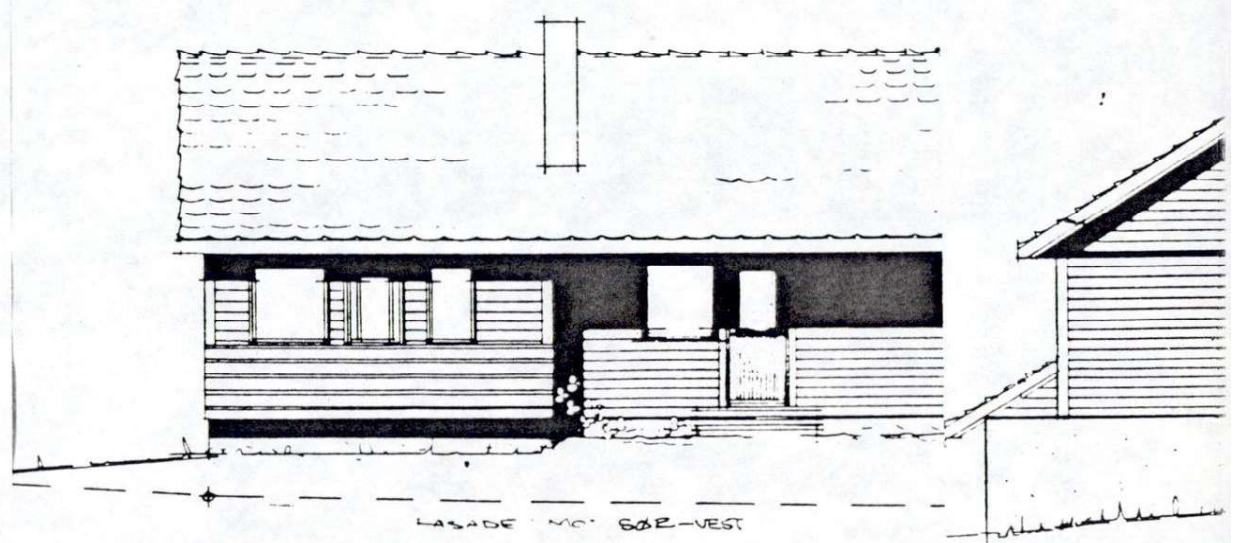
Teknisk etat
 i Klepp
 Mottatt 23. 5.
 Arkiv 1/1169

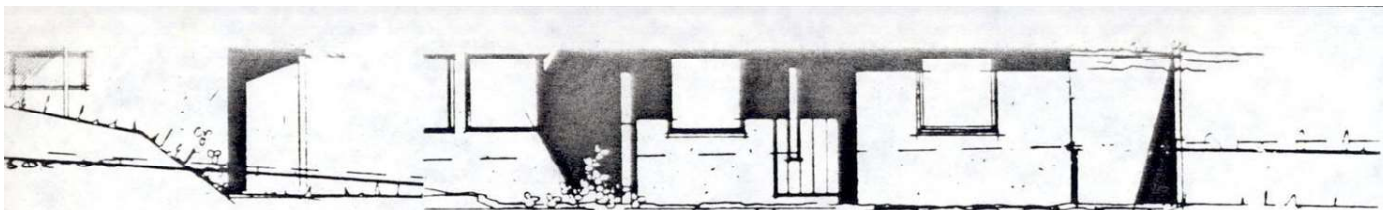
29. 09. 83

1/1169



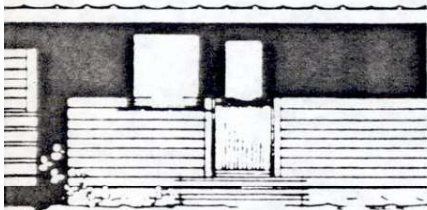
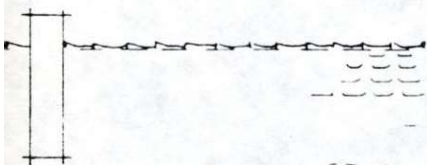
Kjøpp Bygningsråd
Godkjent e.f.
10. 10. 83
ARKIV:



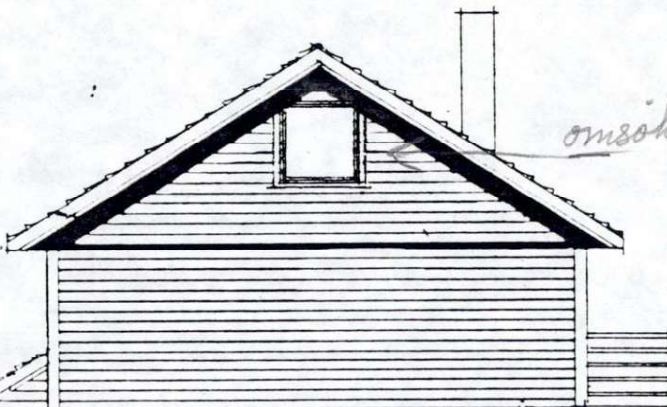


FASADE MOT NORD-ØST

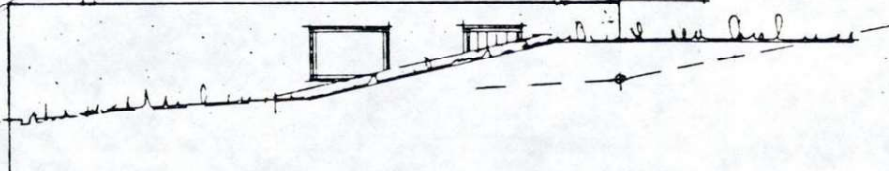
29. 09. 83
1/1169



MOT SØR-VEST



omsøkt vindu



FASADE MOT NORD-VEST

NB! PROFILER TATT I MARKEN
♦ = PROFILPUNKT

Bygningssak
Godkjent e.f.
10. 10. 83
ARKIV:

HUSBANKENS RES NR 108-80

	VINDUER LOFT
	Rev garasje
U.O.S. 234566	DIV. FJUSTER
	Tegn. i b.h.t. varedokument 152

ENEBOLOG FOR	JAN T. GUDMES
	SELJEVEIEN 1
Block Watne 	T. Torgersen
U.S. - Watne	1:100
Block Watne	9.9.81

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbetssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Kleppe		1 1169		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	boligbygg	21.9.82	25.10.82	578/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Jan T. Gudmestad		Seljevegen 15, 4060 Kleppe		
Anmelder		Adresse		Tlf.
G. Block Watne A/S		Jernbanegt. 8, 4340 Bryne		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Arnstein Nord-Varhaug		c/o G. Block Watne, "		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

x Kople til taknedløp.

Montere rekkverk på forstøtningsmur når masse er inntilfylt.

Arbeidet må være utført innen: 4 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Kleppe, den 6. mai 1983.	Erling Anksdal avd. ing. Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggesøknadmyndighet ☐

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/1/1169/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

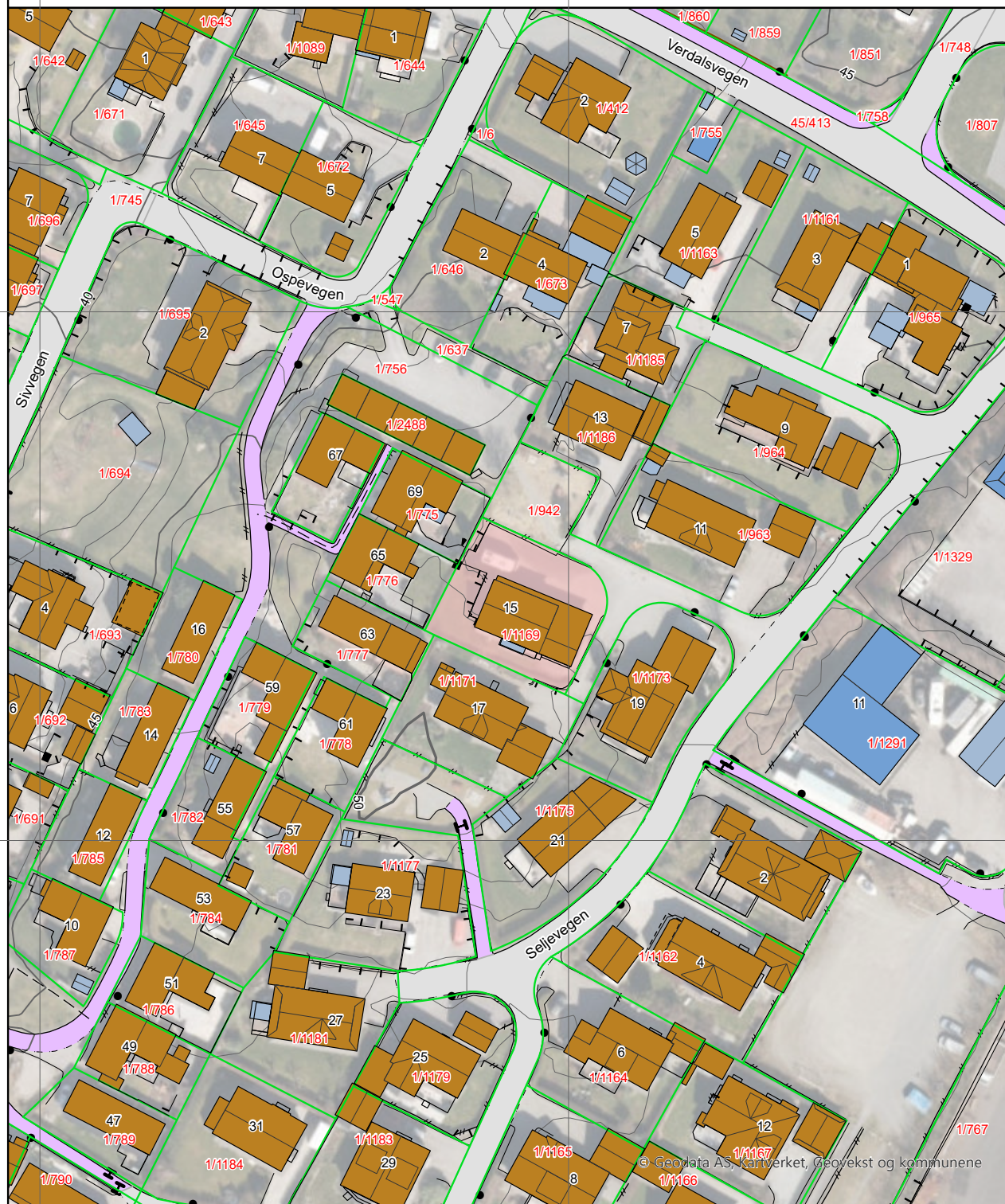
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 4.11.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/1/1169/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 4.11.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/1169//



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.



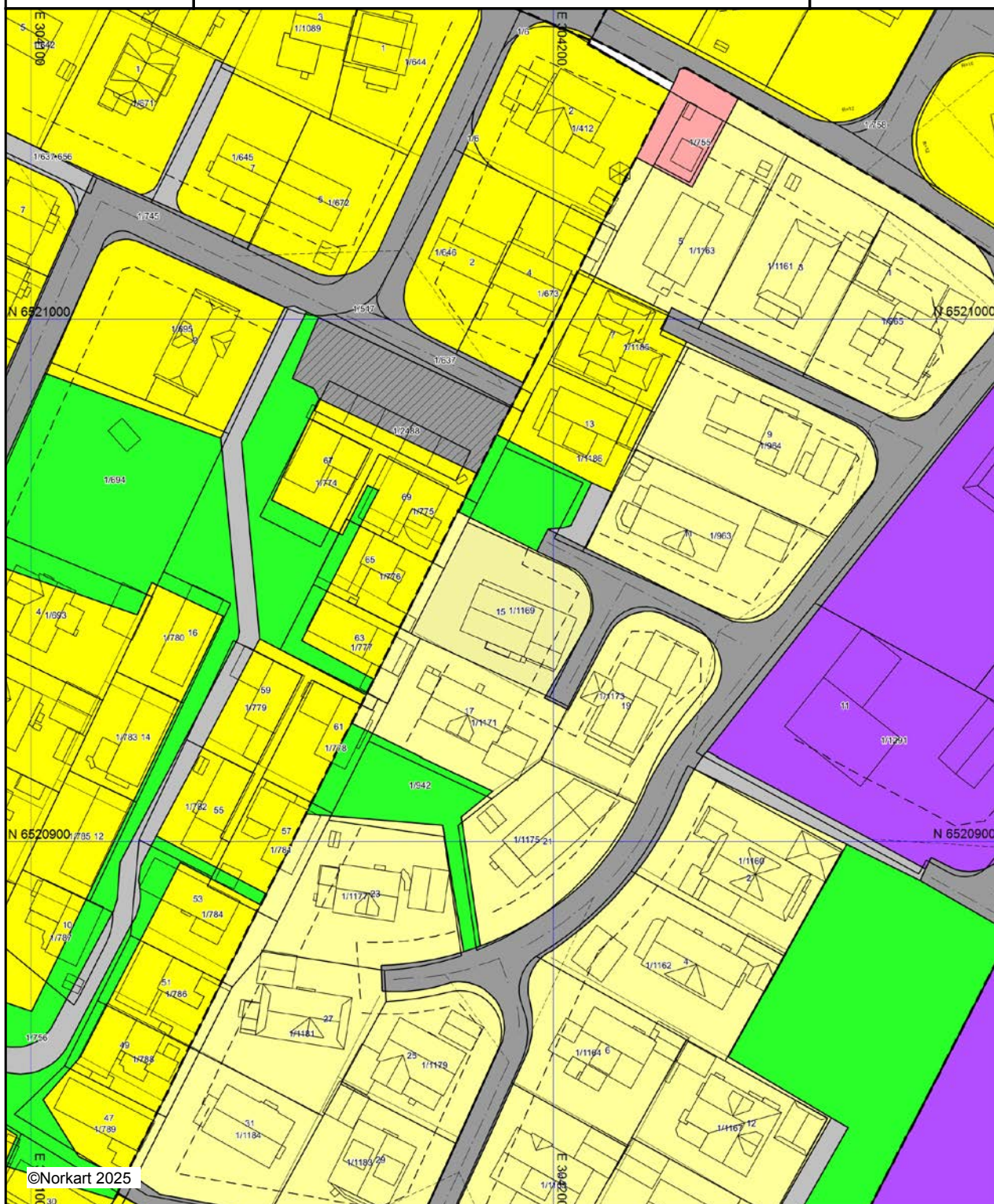
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/1169
Adresse: Seljevegen 15
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Vi gjør 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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Område for bustader med tilhøyrande anlegg
-  Frittliggjande småhusbuseiendomsområde
-  Konsentrert småhusbuseiendomsområde
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)

-  Kjørveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)

-  Anlegg for lek

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)

-  Parkbelte i industristrøk
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)

-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planens si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Byggjelinje
-  Planlagt buseiendomsområde
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius



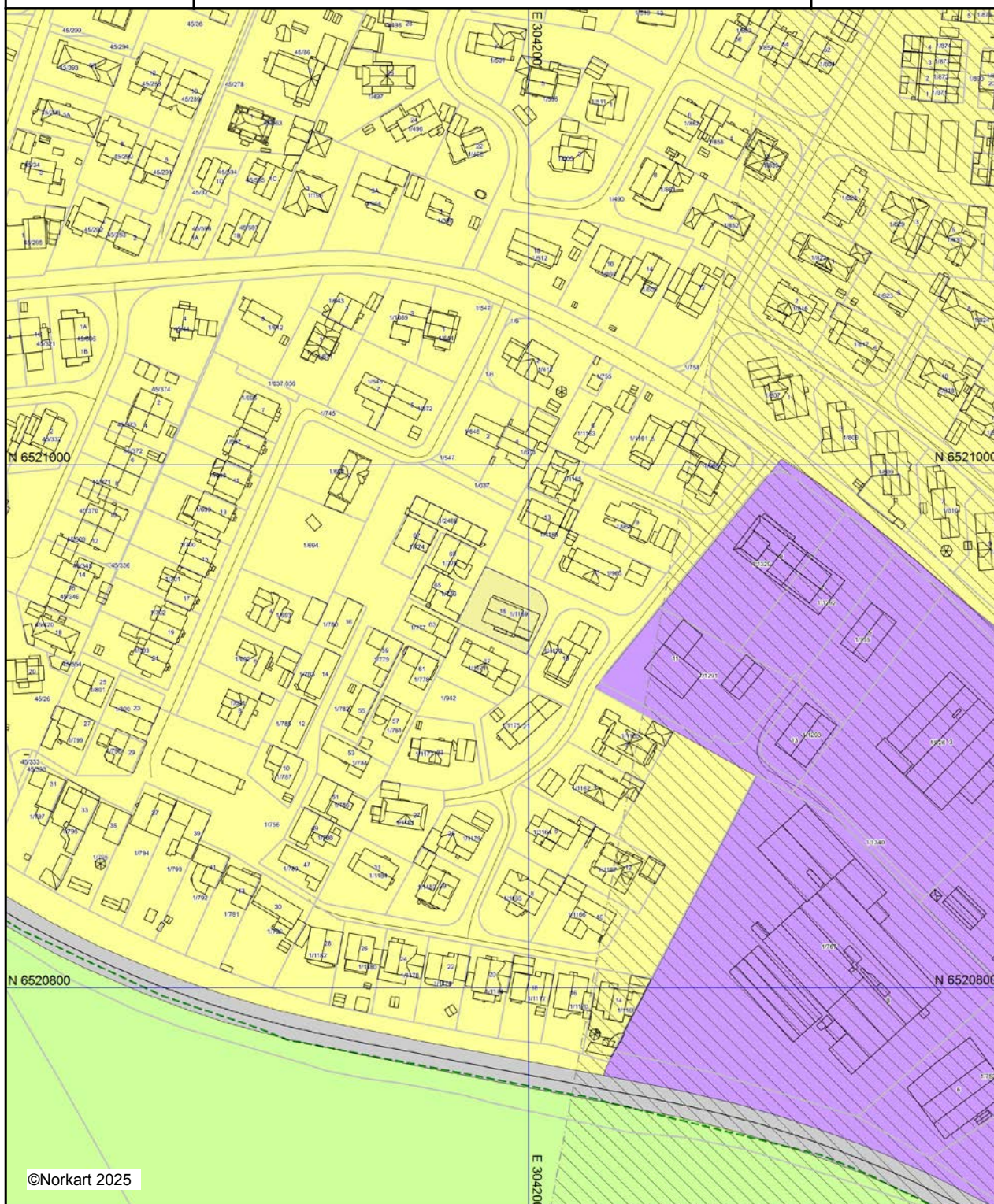
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/1169
Adresse: Seljevegen 15
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Vi gjør 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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)

-  Bustader - noverande
-  Næringsbygningar - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Sikringssonegrense

-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande

Nabolagsprofil

Seljevegen 15 - Nabolaget Verdalen aust/Sørhellet - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Leitevegen Linje X44, 58, 59, 62	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	11 min 7.3 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 25.8 km

Skoler

Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Bore skule (1-7 kl.) 396 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Kleppe skule (1-7 kl.) 455 elever, 30 klasser	6 min 2.9 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 5.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min 7.2 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

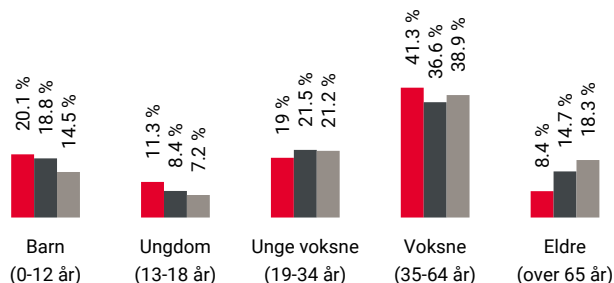
Veldig bra 76/100



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

Sporafjell barnehage	7 min
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	9 min
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Verdalen PostNord	6 min 0.6 km
Rema 1000 Verdalen Post i butikk	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



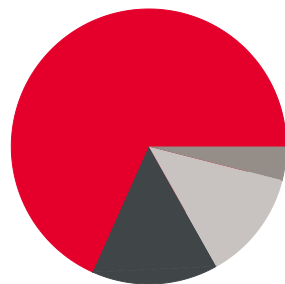
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Sollia ballløkke	3 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Kjøpmannsbrotet - Ballbinge	11 min	
	Ballspill	1 km	
	MOVA Klepp	16 min	
	Robust Trening Bryne	12 min	

Boligmasse



69% enebolig
15% rekkehus
4% blokk
13% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Jærhagen

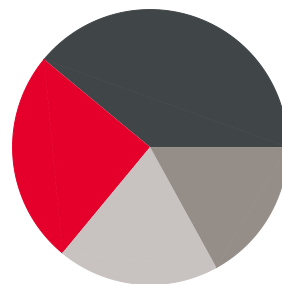
14 min



Apotek 1 Jærhagen

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



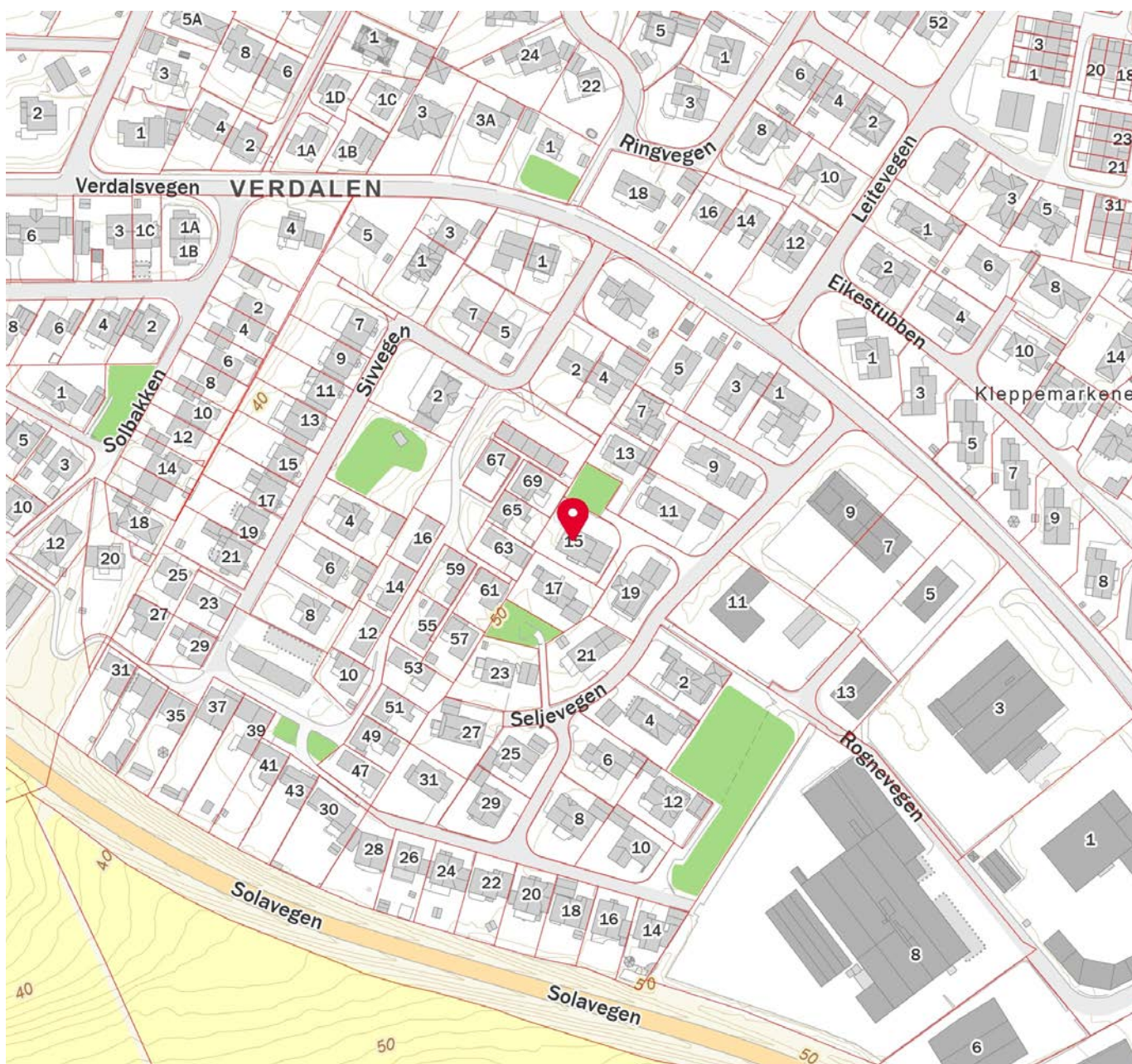
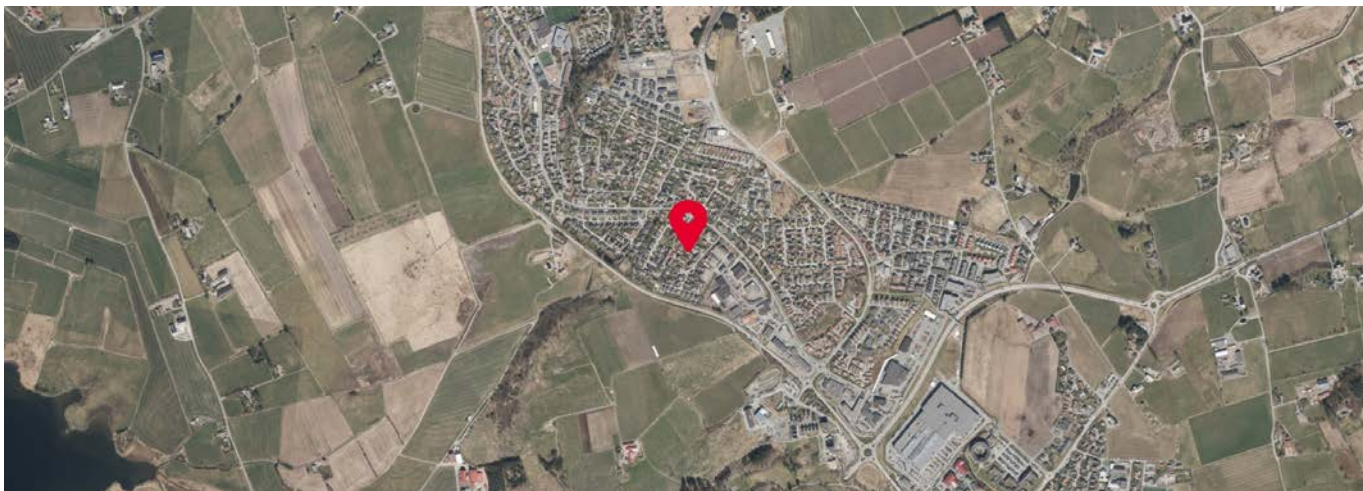
0%

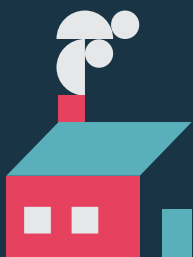
43%

Verdalen aust/Sørhellet
Kleppe/Verdalen
Norge

Sivilstand

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





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Seljevegen 15
4351 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oscar Omland

Oppdragsnummer:

Telefon: 981 02 088
E-post: oscar.omland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre