

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large white house with a dark grey tiled roof is visible. The house has a chimney and a small porch. To the left of the house is a red garage. The house is surrounded by a lawn and some trees. In the background, other houses and a road are visible. The word "aktiv." is written in red in the top right corner.

aktiv.

Sporafjellvegen 7, 4351 KLEPPE

**Stor enebolig med alt på ett plan -  
Over 200 kvm i hovedetasje -  
Uinnredet kjeller på 111 kvm -  
Garasje m/elbillader**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Daniel Mossige

**Mobil** 406 12 548

**E-post** daniel.mossige@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 151 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 141 140,-  
**Selger:** Svein Egil Wærsland  
Åse Bente Søyland

Wærsland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 259/401 kvm  
**Tomtstr.:** 1206.8 kvm  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 45, bnr. 42  
**Oppdragsnr.:** 1403250443

# Velkommen til Sporafjellvegen 7!

En stor og innholdsrik enebolig med skjermet og solrik tomt og en svært praktisk planløsning hvor hovedetasjen byr på alt på ett plan.

Kort fortalt:

- Hovedetasje på over 200 kvm med en funksjonell planløsning
- Uinnredet kjeller på ca. 111 kvm med gode utviklingsmuligheter og rikelig lagringsplass
- Boligen er opprinnelig fra 1960 og tilbygget/vesentlig oppgradert i 1984
- Totalrenovert bad fra 2008
- Kjøkken oppgradert med nye fronter (2014)
- Store deler av vinduene er skiftet i perioden 2003–2022
- Ildsted montert i 2016 – kontrollert uten avvik i 2023
- Romslig garasje med elbillader
- Asfaltert og romslig gårdsrom med gode parkeringsmuligheter
- To varmepumper
- Drenering oppgradert i perioden 1992–1994
- Skjermet tomt med gode solforhold og soner



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 19 |
| Egenerklæring .....     | 56 |
| Energiattest .....      | 65 |
| Nabolagsprofil .....    | 70 |
| Budskjema .....         | 82 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 259 kvm

BRA - e: 142 kvm

BRA totalt: 401 kvm

TBA: 95 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 kvm Kjellerentré, teknisk rom, rom med vanntuttak(vaskerom) og kjellerstue (ikke godkjent til varig opphold)

1. etasje

BRA-i: 209 kvm Entré/gang, bad - 2008, kjøkken, tv-stue, stue/spisestue, 5 soverom, bad 2

2. etasje

BRA-e: 111 kvm Uinnredet kjellerrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

95 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 kvm Garasje, bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Takhøyde eldre del ca 2,10/2,20m

### Tomtetype

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1206.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med et stort asfaltert gårdsrom som gir rikelig med parkeringsplass og enkel adkomst. Uteområdet byr på flere skjermede og private soner med gode solforhold, hvor terrassen danner en naturlig samlingsplass for både hverdag og sosiale sammenkomster. Eiendommen er beplantet med blant annet et epletre som gir et grønt og trivelig preg til uteområdet. Epletreet har gitt rundt 50 liter ferdigpresset eplemost.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et barnevennlig og veletablert område med lun og solrik hage som er flott opparbeidet. Rett på andre siden av hekken finner du lekeplass, en etterspurt kvalitet for barnefamilier. Nabolaget oppleves som rolig og trygt.

Det er kort og trygg skolevei til både Bore barneskule og ungdomsskule, samt gangavstand til Sporafjell barnehage. I tillegg er det kort avstand til Voll IL sine fotballbaner og Borehallen med gode aktivitetstilbud for barn og unge.

Klepp byr på et rikt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud med Jærhagen som et naturlig samlingspunkt. Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi, samt apotek og øvrige servicetilbud, ligger lett tilgjengelig i Klepp sentrum.

For den tur- og treningsglade er området et eldorado med flotte turområder som Kleppevarden, Kleppeloen, Hålandsfjellet og Gruda. I tillegg er det kort kjøretur til Borestranden og Frøylandsvatnet. Kleppeloen byr på treningsapparater, grillplasser og fine rekreasjonsområder. Det finnes også flere treningssentre i nærheten, blant annet Arena Treningssenter og Sport 4 You.

Området har gode kollektivforbindelser med buss til både Klepp sentrum og Klepp stasjon, som gir enkel videre forbindelse med tog nord- og sørover.

De siste årene har Klepp fått et stadig bredere utvalg av spisesteder og take-away, med blant annet kinarestauranter, Pizzabakeren, McDonald's, Burger King, Slakter Håland/ Edeståvå, Klepp Bistro, thaimat, Jonas B og Bankers Pizza.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Eneboligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakат.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Enebolig oppført på 1960-tallet og tilbygget i 1984. Grunnmur i betong/betongstein. Yttervegger i isolert bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med trepanel. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon med W-takstoler tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast/stål.

Vinduer i malte trekarmer med 2-lags isolerglass, i hovedsak skiftet i perioden 2003–2022. Ytterdører med isolerglass, hovedsakelig fra samme periode.

Terrasse i trekonstruksjon. Pipe i teglstein med ildsted fra 2016.

Innvendig er det gulv med parkett og furu, vegger med panel og tapet samt himlinger med himlingsplater og panel.

Boligen har krypkjeller under deler av bygget.

Vannledninger i kobber og rør-i-rør-system (fra 2008 i tilbygg). Avløpsrør i støpejern og PVC med varierende alder.

Naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer. Oppvarming med to varmepumper samt ildsted.

Varmtvannstanker på ca. 300 liter (2008) og ca. 198 liter (1994).

Drenering rundt boligen er oppgradert i perioden 1992–1994.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger opplyser å ha eid eiendommen siden 1992. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og det er utført flere fagmessige arbeider og oppgraderinger i eiertiden.

Badet i boligen ble totalrenovert i 2008 av Bryne Rør AS med nye overflater, nytt sanitærutstyr, nytt rør-i-rør-system og ny varmtvannsbereder. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Kort tid etter overtakelse ble det avdekket fuktproblematikk i kjeller som følge av forhold fra tidligere eier. Hele gårdsrommet ble gravd opp og det ble etablert ny drenering og ny asfalt i 1992 av Oma Maskin AS. Selger opplyser at det ikke har vært problemer med fukt etter dette.

I 2012 ble det avdekket lekkasje i tak over tilbygg som følge av feil utført arbeid fra tidligere eier. Taket ble deretter lagt om av fagfolk, og det er ikke registrert lekkasjer i ettertid.

Det er skiftet en rekke vinduer og ytterdører i perioden 2003–2021 av fagfolk. Garasjeport og sidedør til garasje ble montert i 2007.

I 2021 ble det lagt nye avløpsrør fra boligen og ut til kommunal kum, samt etablert ny drenering i forbindelse med dette arbeidet. Arbeidet ble utført av GS Graving og Transport AS.

Ny varmepumpe ble installert i 2025 og eksisterende pumpe ble samtidig servet. Ny vedovn ble montert i 2016.

Det elektriske anlegget i den eldste delen av boligen ble fornyet av autorisert installatør i 2009.

Oljetank er tømt, rengjort, fylt med sand og plombert i 2019. Kommunen har godkjent at tanken kan bli liggende.

Selger opplyser for øvrig at de ikke kjenner til feil eller skader knyttet til konstruksjon, fukt, råte, skadedyr, setninger, elektrisk anlegg eller tekniske installasjoner utover det som er nevnt.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

## **Innhold**

Velkommen til Sporafjellvegen 7!

En romslig og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i Verdalen, skjermet tomt og gode solforhold. Boligen byr på en svært praktisk planløsning hvor hovedetasjen rommer over 200 kvm med alt på ett plan.

Boligen er opprinnelig oppført på 1960-tallet og senere tilbygget i 1984. Den fremstår som jevnlig vedlikeholdt og delvis modernisert med flere oppgraderinger gjennom årene. I tillegg har boligen en uinnredet kjeller på ca. 111 kvm som gir gode muligheter for videre utvikling, hobbyareal eller rikelig med lagringsplass. Kjelleren holder ifølge selger jevn og sval temperatur og er svært godt egnet til lagring av mat og drikke.

Stuen er todelt, hvor den ene delen har ekstra god takhøyde og blir boligens naturlige samlingspunkt. Rommet er stort og lyst, med god plass til sofagruppe. Den andre delen av stuen har god plass til både spisebordsavdeling og sittegruppe, her er det rom for hele familien! Fra oppholdsrommene er det enkel adkomst til en romslig og solrik terrasse og videre ut til stor plen, et perfekt uteområde for både lek, avslapning og

sosiale sammenkomster

Kjøkkenet er romslig og praktisk utformet med god skap- og benkeplass samt egen spisekrok. Innredningen ble oppgradert med nye fronter i 2014, noe som gir et tidløst og funksjonelt uttrykk.

Boligen har hele fem soverom med gode størrelser, inkludert et romslig foreldresoverom. Planløsningen med alle hovedfunksjoner samlet på ett plan gjør boligen spesielt godt egnet for barnefamilier.

Hovedbadet ble totalrenovert i 2008 og fremstår som romslig og funksjonelt med flislagte overflater, varmekabler i gulv, dusjløsning, boblebadekar og vegghengt toalett. I tillegg finnes et sekundærbad.

Innvendig har boligen gjennomgående overflater med parkett og panel/tapet på vegger, som gir et varmt og hjemmekoselig preg. Store deler av vinduene er skiftet i perioden 2003–2022, noe som gir godt lysinnslipp og bidrar til en trivelig romfølelse.

Teknisk er boligen blant annet utstyrt med to varmepumper og varmtvannstanker med god kapasitet. Drenering rundt boligen ble oppgradert på 1990-tallet.

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert og svært romslig gårdsrom med plass til flere biler. Eiendommen har dobbel garasje med elbillader og eget isolert lagringsrom med gode oppbevaringsmuligheter.

Beliggenheten er familievennlig og sentral med kort avstand til Bore skole, Sporafjell barnehage og Jærhagen. Området byr på flotte turmuligheter som Kleppevarden, Kleppeloen, Hålandsfjellet og Gruda, samt gode bussforbindelser til Klepp sentrum og Klepp stasjon.

Dette er en bolig med mye plass, svært gode brukskvaliteter og en planløsning som fungerer optimalt i alle livets faser. Perfekt for deg som ønsker en familiebolig med utviklingsmuligheter i et etablert og trivelig område.

### **Standard**

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport som gir en teknisk gjennomgang av boligen og redegjør for avvik, risikoforhold og eventuelle anbefalte tiltak. Kjøper oppfordres særlig til å sette seg inn i forhold som er gitt TG3 (store eller alvorlige avvik), TG2 (avvik som kan kreve tiltak) samt TG IU (ikke undersøkt). Rapporten må leses i sin helhet sammen med selgers generklæring før bud inngis.

Forhold hvor det er gitt TG3:

- Utvendig – Vinduer:

Det er registrert enkelte vinduer som er vanskelige å åpne og lukke, punkterte/sprukne

glass, tegn til kondensering samt fukt- og råteskader i enkelte karmen. Noen karmen har sprekker og værslitasje. Det er også registrert sprekk i glass i kjellerstue og råte i vindusramme i karnapp. Forholdene gir behov for utskifting av enkelte vinduer. Kostnadsestimat kr 20 000 – 100 000.

- Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen samt vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Det er stedvis råte i rekkverk og enkelte terrassebord, sprekk i dekke ved inngangsparti og korrodering i drager for balkong som bør kontrolleres nærmere. Kostnadsestimat under kr 20 000.

- Tomteforhold – Terrengforhold:

Terrengfaller stedvis inn mot grunnmur, noe som gir økt fuktbelastning og risiko for vannansamlinger mot bygget. Det er registrert forhøyet fuktnivå ved måling i kjellerstue samt noe retningsavvik/kjørespor i gårdsrom. Tiltak for å bedre fallforhold bør påregnes. Kostnadsestimat kr 20 000 – 100 000.

- Våtrom – Bad 2:

Våtrommet er fra før 1997 og har nådd forventet levetid. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og ventilasjon, blant annet på grunn av antatt manglende membranløsning etter dagens standard, vindu i våtsone og manglende luftespalte under dør. Det er registrert bom i fliser og riss i fuger, samt tregghet i sistene. Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat kr 20 000 – 100 000.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig – Takteking

Utvendig – Nedløp og beslag

Utvendig – Veggkonstruksjon

Utvendig – Takkonstruksjon/loft

Utvendig – Dører

Innvendig – Overflater

Innvendig – Rom under terreng

Innvendig – Kryp kjeller

Tekniske installasjoner – Vannledninger

Tekniske installasjoner – Avløpsrør

Tekniske installasjoner – Ventilasjon

Tekniske installasjoner – Varmesentral

Tekniske installasjoner – Varmtvannstank

Tomteforhold – Fuktsikring og drenering

Tomteforhold – Grunnmur og fundamenter

Våtrom – Bad (2008)

Det er i tillegg registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet

rekkverk og håndløper som ikke tilfredsstiller dagens krav samt anbefaling om kontroll av det elektriske anlegget.

Se supplerende tekst og detaljer i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for forhold som fremkommer av salgsoppgaven.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i dobbel garasje med elbillader og gårdsrom.

### **Diverse**

Følgende løsøre kan medfølge handelen etter nærmere avtale:

- Spisebord i eik med fire tilhørende stoler på kjøkken, grønn skinnsofa (3+2) i stue, seksjon i kjellerstue samt robotklipper. I tillegg medfølger skrivepult på tre av soverommene.
- Av hvitevarer medfølger kjøleskap og frysenskap på kjøkken samt stor fryseboks i kjeller.

Boligen er tilknyttet Klepp Energi som leverandør av Altibox for ca kr 1.500,- i mnd (2 dekodere)

Strømforbruket har vært ca. 18 650 kWh per år. Selger har inngått avtale om Norgespris, og denne følger boligen og er bindende ut 2026.

Terrassen har svært gode solforhold med morgensol fra ca. kl. 09.00 og sol helt til den går ned bak nabobebyggelsen rundt kl. 20.30 på sommerstid. Ved biinngangen er det i tillegg morgensol fra ca. kl. 08.00–09.00 i vår- og sommerhalvåret. Dette gir flere fine soner hvor solen kan nytes gjennom dagen.

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)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med elektrisitet, vedfyring og varmepumper. Det er installert to

luft-til-luft varmepumper (montert i 2003 og 2005). I tillegg er det vedovn i stue fra 2016 med pipe i teglstein. På bad fra 2008 er det elektriske varmekabler i gulv.

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 5 990 000

### **Omkostninger kjøper**

5 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

**Kommunale avgifter**

Kr 12 678 for år 2025

**Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter og gebyr utgjorde for 2025 totalt kr 12 678,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april var på kr 6 585,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober var på kr 6 093,-.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 509 563 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 038 251 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 45, bruksnummer 42 i Klepp kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 2352 Tinglyst 31.07.1956

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:45 Bnr:4

Dokumentnr. 2741 Tinglyst 07.09.1956

Bestemmelse om veg

Dokumentnr. 990060Tinglyst 05.11.1980

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 45 bnr. 297

Rettigheter i annen eiendom (1)

Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:45 Bnr:4

Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Klepp kommune opplyser at dette skyldes boligens alder, da ferdigattest ikke var vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 11.05.1982. For tilbygget foreligger det godkjente tegninger datert 01.06.1984.

Kjellerarealene er ikke omsøkt eller godkjent til varig opphold. Rommene i kjeller er derfor å anse som tilleggsareal og kan ikke markedsføres eller benyttes som rom for varig opphold etter dagens krav.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forhold knyttet til dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplaner:

Verdalen - endring nr 3 - Id 2050. Ikrafttredelse 09.10.1972

Verdalen - endring nr 5 - Id 2100. Ikrafttredelse 05.05.1975

Regleringsplan for Verdalen - Id 2020. Ikrafttredelse 02.05.1968

Kommuneplan - Id 2022001 Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen.  
Ikrafttredelse 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.

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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. Selger foretrekker overtakelse  
01.07.2026

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.

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 790 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørsvederlag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

1 160 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 119 340

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

**Ansvarlig megler**

Daniel Mossige

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

daniel.mossige@aktiv.no

Tlf: 406 12 548

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

**Salgsoppgavedato**

06.03.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Sporafjellvegen 7, 4351 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 45, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 401 m<sup>2</sup> BRA-i: 259 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1159

Referansenummer: RB9000

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

**NITO**

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

## Duo Takst AS

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

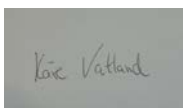
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 oppført på slutten av 60 tallet, iht tegninger er bolig også tilbygget i 1984.  
Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis renover og fornyet gjennom årene.  
Registrerte tilstands anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Konstruksjon som er oppført med grunnmur/plate i stedstøpt/betongblokker.  
Yttervegger i lett bindingsverk som er antatt isolert etter datidens krav, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.  
Trebjelkelag mellom etasjer.  
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Taktekkingen er av betongtakstein, varierende alder.  
Taktekking på tilbygg opplyst skiftet i 2012.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.  
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.  
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.  
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.  
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takrenner og nedløp av plast/stål, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom  
Ukjent om eiendommen har separat system.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Veggene har bindingsverks konstruksjon med varierende alder.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende alder.  
Vinduer er stort sett skiftet mellom 2003 - 2022.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 -

50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Bygningen har malt hovedytterdør i teak, (skiftet 2004) og malt inngangsdør (bi-inngang) som ble skiftet i 2021.  
Ytterdører med varierende alder, stort sett skiftet mellom 2003-2021. 2/3 lags isoler glass.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det er etablert en terrasse i trevirke.

Pipe av teglstein med ildsted i stue 1. etasje.  
Pipebeslag montert over tak.  
Pipeløp fra loft er ikke besikket.  
Ildsted montert i 2016.  
Tilsyn utført av Rogaland brann og redning lks den 10.07.2023, ingen avvik avdekket.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.  
Veggene har tapet/panel  
Innvendige tak har himlingsplater, papp og panel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 183.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Tretrapp med ilagt teppe i trinn.  
Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører, varierende alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2008  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Dokumentasjonen/faktura foreligger. (Bryne rør)  
Totalrenovering av bad med nye fliser på gulv/vegg, nytt tak med spotter, ny dusj, nytt boblebad og toalett og nye baderoms møbel.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 72.  
Oppbrett av membran i dørterskel er ikke synlig grunnet list.  
Noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling, funksjon ivaretatt.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, boble badekar og dusjvegger/hjørner.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad 2

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

Bad trolig fra byggeåret.

Oppgradert i overflater og utstyr i 2004.

Belegg på gulv, belegg og flis på vegg.

Utstyr: Opplegg for dusj(ikke i bruk), servant i innredning og toalett.  
Naturlig ventilering.

Ca 6 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør.

Ca 14 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

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

Fuktvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Frontere skiftet i 2014 - Herjedal.

Kokeplate induksjon/stekeovn skiftet i 2004.

Nye benkeplater kjøkken/skap til stekeovn i 2004.

## Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

## -Merknad:

-Ujevn montering av flis over benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og rør i rør, variende alder.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) ble montert i 2008 i forbindelse med renovering av bad i tilbygg. Det er besikket i rørskap.

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

## Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av støpejern og pvc, variende alder.

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

## Ledningsnett

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

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.

2 stk varmepumper montert i bolig, 2003/2005.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på 300 liter i tilbygg. 2008.

Varmtvannstanken er på 198 liter i eldre del. 1994.

El- anlegg med varierende alder.

Deler av anlegg oppgradert i i 2008. Klepp installasjon as.

Dokumentasjon foreligger via kvittering.

Eiere opplyser at all el-arbeid som utført i deres eie, er utført av godkjent elektroinstallatør.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Graving/drenering opplyst oppgradert i 1992-1994.

Hele gårdsrommet samt området frem til kant av terrassen ble gravet opp og ny drenering lagt. Arbeid utført av Oma maskin. Dokumentasjon foreligger.

Se opplysning gitt i egenerklæring.

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

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

Bygningen har grunnmur av betong/betongstein varierte alder. Asfaltert gårdsrom, terrasseområde og og plen.

## Graving/drenering

Levering asfalt/singel/kanstein/sandfangkummer

Det er oljetank av ukjent type.

Oljetank plassert i kjeller er sanert. Dokumentasjon fremvist.

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

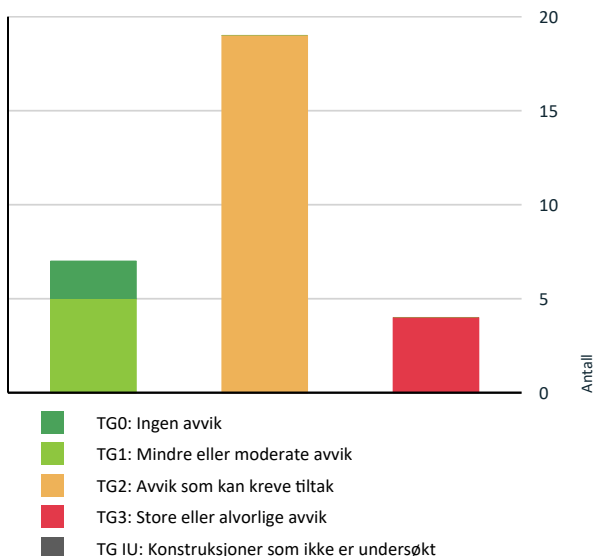
Mindre avvik registrert i plantegning for kjeller.

### Garasje

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

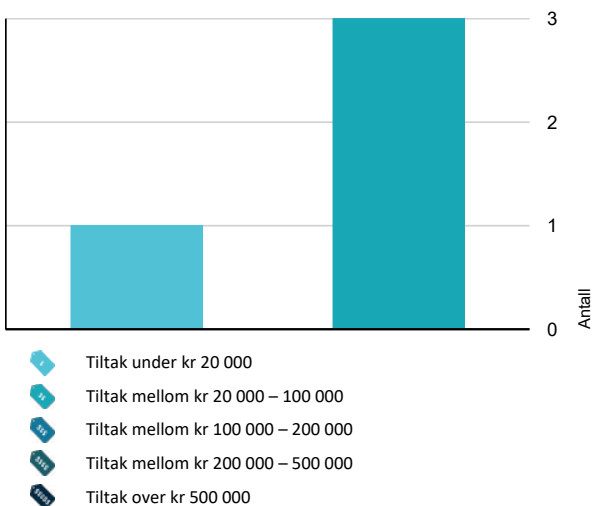
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens. Begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen. 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.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Interessent bør alltid konferere med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Vinduer med varierende alder, hovedsakelig i normal stand iht. alder, stedvis noe nedbrytning på vær utsatte sider.

Kondensering registrert i enkelte vinduer, hovedsakelig eldre vinduer kjeller og soverom 1. etasje. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.

Registrert sprekke i vindusglass i kjellerstue.

Råte i vindusramme i karnapp, ingen registrert følgeskader innvendig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Sammendrag av boligens tilstand



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.  
Det er påvist andre avvik:

Det er registreres noe vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Stedvis råte i rekkverk og enkelte eldre terrassebord. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov.

Stedvis noe retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.

Sprekk i dekke ved inngangsparti.  
Korrodering i drager for balkong, anbefaler nærmere kontroll av tilstand.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengfall stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Det ble registrert noe høyere fuktnivå ved hulltaking på kjellerstue i på befaringsdagen.

Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell

[Gå til side](#)

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

Deler av rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Ift. alder er sannsynligvis benyttet primer på vegg overflater bak flis, dette tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Vindu står i våtsone.

"Bom" i enkelte fliser, riss i enkelte flisfuger.

Naturlig ventilering via ventil, manglende luftespalte på dør, ikke tilfredstillende iht. dagens krav til luftutveksling på våtrom.

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

Rengjøring eller utskifting av innløpsventilen anbefales.

Fall til sluk og oppbrett av membran i dør tilfredsstiller dagens krav til tetthet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



## Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

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.

Avskalling i sløysrenner.



## Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.



## Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig kledning med varierende alder og stand.

Det registreres spredte råteskader, hovedsakelig på sør/øst.

Det mangler drens-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.

Det er mangelfull musetetting rundt ytterdør ved entre. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.



## Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

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

Det registreres stedvis manglende plast og isolasjon i etasjeskillet mot kaldt loft.

Stedvis kondensering og vannmerker i sutak, dette kan tilbakeføres til inndrev, og mangelfull ventilering. Registrert manglende luftespalter i takutstikk, noe svertesopp i panelbord.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i bjelkelag, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages. Isolasjon er ikke vindtettet, dette minsker isolasjonsevnen.

Noe retningsavvik i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertaket av denne konstruksjon og alder.



## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.

Stedvis noe iring i beslag, og nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Gjendstående tetting omliggende kjellerdel uinnredet del.

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

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



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres sot merker i deler av vegg og tak overflater i deler av boligens 1. etasje.

Stedvis vannmerker i parkett, trolig forårsaket av rengjøring. Laminat gulv gliper enkelte steder i gang, ikke montert i anbefalt forband.

Stedvis riss i sparkel skjøter tak.

Det registreres stedvis noe spenninger og ujevnheter.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

I eldre boliger kan bjelker i etasjeskillet være avsluttet direkte i grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i endene av bjelkene, noe som kan gi råteutvikling og redusert levetid dersom konstruksjonen utsettes for fukt. Nivellering er ikke utført.



## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist andre avvik:

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.



## Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.

Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist andre avvik:

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand. Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling. Mangelfull ventilerings/luftutveksling i ringmur. Det registreres stedvis skader på stubbegulv. Noe høyere fuktnivå ved måling i treverket ved inngang. Dør/inngang til krypkjeller er ikke tilstrekkelig isolert.



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Vannrør med varierende alder. Eldre del har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres irr på kobberør ved varmtvannsbereder. Dette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Vannrør i krypkjeller er ikke tilstrekkelig festet og isolert.



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist andre avvik:

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

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. Kloakkflufning på loft er ikke tilstrekkelig isolert.

Eldre stålsluk i teknisk rom, ukjent tilkobling.

Utett overgang mellom soil/pvc i teknikkens rom i kjeller.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist andre avvik:

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

Nærmere kommenert under rom under terreng"



## Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Løs stikk ved bereder i nyere del.



## Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Registrert saltutslag/vanninnslag i uinnredet kjellerdel, og deler av synlig grunnmur i eldre del. Dette kan tilbakeføres til mangelfull fuktsikring/drenering, og eller ventilering.

Registrert korrosjon i innfestningsskruer i himling uinnredet kjellerdel, dette kan tilbakeføres til mangelfull ventilering.

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Fuktbeskyttelse på grunnmur i krypkjeller er ikke synlig. Det var på byggetidspunktet vanlig at grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsetningen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis riss/avskalling i grunnmur utvendig. Sprekk i puss over kjellerdør.



## Våtrom > 1. etasje > Bad - 2008 > 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.



## Våtrom > 1. etasje > Bad - 2008 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik:

Sluk under boblekar er ikke besiktet, anbefales kontrollert ved tilgang.



## Våtrom > 1. etasje > Bad - 2008 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.



## Våtrom > 1. etasje > Bad - 2008 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. overordnet krav tilfredsstilt via kjellerdør.

Rekkverk på innvendig trapper er lavere enn dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm.

Trappen mangler håndløper langs ene siden veggen som er et krav iht dagens forskrift. Eksisterende håndløper behøver etterstramming.

Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav.  
Manglende håndløper til kjellertrapp, lavere høyde ved nedgang.

Manglende rekkverk på deler av mur/forstøtningsmur.  
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1984

### Kommentar

Iht. tegninger.

### Anvendelse

Helårsbolig oppført på 60 tallet, tilbygget i 1984, stedvis renovert.  
Tilbygget år benyttet som byggeår.

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

|      |                |                                             |
|------|----------------|---------------------------------------------|
| 1984 | Tilbygg/ombygg | Iht. tegning.                               |
| 2005 | Ombygging      | Yttervegg i stue 1. etasje vest ble ombygd. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein, varierende alder.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"I 2012 oppdaget vi lekkasje i tak over "nybygg" som følge av at tidligere eier hadde lagt takpannene feil, for å spare panner. Dermed rant vann inn og ned i isolasjon. Nytt tak (mot øst) ble da lagt av byggmester Per Gunnar Lode. Samtidig ble også tak (mot vest/hage) tilpasset og manglende panner ble lagt på. Vi har ikke registrert fuktighet /lekkasje etter dette."

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

### Vurdering av avvik:

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

Avskalling i sløysrenner.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekking 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 taktekking 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.

Alder på tekking øker risiko for lekkasjer øker over tid. Mosegroing og avskalling i sløysrenner kan bidra til fuktbelastning og redusert funksjon.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast/stål, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Ukjent om eiendommen har separat system.

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

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med varierende alder. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig kledning med varierende alder og stand.

Det registres spredte råteskader, hovedsakelig på sør/øst.

Det mangler drenerings-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon. Det er mangelfull musetetting rundt ytterdør ved entre. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Videre nedbrytning kan forventes dersom skader ikke utbedres, spesielt på sør/øst-eksponerte flater. Lokal utskifting og vedlikehold bør påregnes. Etableres drenerings- og luftespalte over vannbord for å sikre tilstrekkelig lufting og avrenning fra kledning. Dette innebærer justering eller utskifting av vannbord/klosser samt eventuell saging eller åpning av luftespalte i henhold til anbefalte byggedetaljer. Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrengning av smådyr.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis manglende plast og isolasjon i etasjeskillet mot kaldt loft.

Stedvis kondensering og vannmerker i sutak, dette kan tilbakeføres til inndrev, og mangelfull ventilering.

Registrert manglende luftespalter i takutstikk, noe svertesopp i panelbord.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i bjelkelag, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Isolasjon er ikke vindtettet, dette minsker isolasjonsevnen.

Noe retningsavvik i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Påviste forhold gir økt risiko for kondens, fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Eventuell aktivitet av treskadeinsekter kan medføre svekkelse av treverket.



## TG 3 Vinduer

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer er stort sett skiftet mellom 2003 - 2022.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med varierende alder, hovedsakelig i normal stand iht. alder, stedvis noe nedbrytning på vær utsatte sider.  
Kondensering registrert i enkelte vinduer, hovedsakelig eldre vinduer kjeller og soverom 1. etasje. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.  
Registrert sprekk i vindusglass i kjellerstue.  
Råte i vindusramme i karnapp, ingen registrert følgeskader innvending.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Aldersrelatert slitasje og lokale skader på vinduer. Kondensering og råte kan på sikt føre til redusert isolasjonsevne og ytterligere nedbrytning dersom tiltak ikke utføres. Sprekk i glass bør utbedres for å hindre varmetap og mulig fuktrisiko. Ingen registrerte følgeskader per nå.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i teak,(skiftet 2004) og malt inngangsdør (bi-inngang) som ble skiftet i 2021.  
Ytterdører med varierende alder, stort sett skiftet mellom 2003-2021. 2/3 lags isoler glass.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

## Vurdering av avvik:

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

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.  
Stedvis noe iring i beslag, og nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.  
Gjendstående tetting omliggende kjellerdel uinnredet del.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport

Videre slitasje kan over tid påvirke funksjon og overflatebeskyttelse.  
Overflatevedlikehold bør utføres ved behov.



## **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i trevirke.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registreres noe vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Stedvis råte i rekkverk og enkelte eldre terrassebord. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov,

Stedvis noe retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.

Sprekk i dekke ved inngangsparti.

Korrodering i drager for balkong, anbefaler nærmere kontroll av tilstand.

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Videre slitasje og nedbrytning kan over tid redusere funksjon og levetid, samt medføre økt risiko for lokale skader på terrassebord og underkonstruksjon. Vedlikehold og utskifting av slitte/skadde terrassebord bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## **TG 1** Skorstein over tak

# Tilstandsrapport

Pipe av teglstein med ildsted i stue 1. etasje.  
Pipebeslg montert over tak.  
Pipeløp fra loft er ikke besiktet.  
Ildsted montert i 2016.  
Tilsyn utfør av Rogaland brann og redning lks den10.07.2023, ingen avvik avdekket.



## INNENDIG

### TO 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett.  
Veggene har tapet/panel  
Innvendige tak har himlingsplater, papp og panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres sot merker i deler av vegg og tak overflater i deler av boligens 1. etasje.  
Stedvis vannmerker i parkett, trolig forårsaket av rengjøring. Laminat gulv gliper enkelte steder i gang, ikke montert i anbefalt forband.  
Stedvis riss i sparkel skjøter tak.  
Det registreres stedvis noe spenninger og ujevnheter.  
Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.  
I eldre boliger kan bjelker i etasjeskillet være avsluttet direkte i grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i endene av bjelkene, noe som kan gi råteutvikling og redusert levetid dersom konstruksjonen utsettes for fukt.  
Nivellering er ikke utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estetisk, sotmerker indikere behov for tiltak som bedre tilluft, kontroll av pipe/ildsted eller justert fyringsrutine.  
Påregnelig med noe retting ved fremtidig skiftet av toppdekker.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 183.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Feil oppbygging av utlektet vegg med dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risiko for fuktakkumulering og utvikling av fuktskader over tid.

Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutskifting i rommet, herunder etablering av tilstrekkelige luftspalter i dører.

Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlektede vegger mot grunnmur.



## TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjell. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist andre avvik:

Kryp kjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele kryp kjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i kryp kjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i kryp kjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Mangelfull ventilering/luftutveksling i ringmur.

Det registreres stedvis skader på stubbegulv.

Noe høyere fuktnivå ved måling i treverket ved inngang. Dør/inngang til kryp kjeller er ikke tilstrekkelig isolert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull ventilering, bruk av fuktsperre gir økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjoner. Forholdene kan også øke risikoen for skadedyr (som mus og insekter), da fuktige og lite tilgjengelige kryp kjellere gir gode levevilkår.

Dårlig isolert inngang kan ytterligere forverre fukt- og kondensproblematikk.

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

Tretrapp med ilagt teppe i trinn.

## Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte/profilerte dører, varierende alder.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD - 2008

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Dokumentasjonen/faktura foreligger.  
Totalrenovering av bad med nye fliser på gulv/vegg, nytt tak med spotter, ny dusj, nytt boblebad og toalett og nye baderomsmøbel.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD - 2008

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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 - 2008

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 72.  
Oppbrett av membran i dørterskel er ikke synlig grunnet list.  
Noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling, funksjon ivaretatt.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD - 2008

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Sluk under boblekar er ikke besiktet, anbefales kontrollert ved tilgang.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Feil montering av klemring/membran kan føre til fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD - 2008

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 1. ETASJE > BAD - 2008

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## 1. ETASJE > BAD - 2008

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 3 Generell

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

Bad trolig fra byggeåret.

Oppgradert i overflater og utstyr i 2004.

Belegg på gulv, belegg og flis på vegg.

Utstyr: Opplegg for dusj(ikke i bruk), servant i innredning og toalett.

Naturlig ventilering.

Ca 6 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør.

Ca 14 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

#### Vurdering av avvik:

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

Deler av rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Ift. alder er sannsynligvis benyttet primer på vegg overflater bak flis, dette tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Vindu står i våtsone.

"Bom" i enkelte fliser, riss i enkelte flisfuger.

Naturlig ventilering via ventil, manglende luftespalte på dør, ikke tilfredstillende iht. dagens krav til luftutveksling på våtrom.

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

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Fall til sluk og oppbrett av membran i dør tilfredsstiller dagens krav til tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke umiddelbar behov for tiltak, men dersom dusjnisje skal tas i bruk må det monteres dusjkabinett i og heve membran i dørterskel påvente av en oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.  
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Frontere skiftet i 2014 - Herjedal.  
Kokeplate induksjon/stekeovn skiftet i 2004.  
Nye benkeplater kjøkken/skap til stekeovn i 2004.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

#### -Merknad:

-Ujevn montering av flis over benk.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør, variende alder.

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av plast (rør i rør) og ble montert i 2008 i forbindelse med renovering av bad i tilbygg. Det er besikket i rørskap.

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

Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør med varierende alder. Eldre del har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereder. Dette indikerer fuktpåvirkning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Vannrør i krypkjeller er ikke tilstrekkelig festet og isolert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, særlig i den eldre delen av rørsystemet. Irr på kobberrør ved varmtvannsbereder tyder på fuktpåvirkning, som over tid kan svekke rørene og medføre behov for reparasjon eller utskifting for å unngå skade.

Manglende merking av hovedstoppekrane er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Uisolerte rør i kalde rom gir økt risiko for frostskaider, lekkasjer og følgeskader på konstruksjoner. Mangelfull innfesting kan også medføre bevegelser og mekanisk slitasje på rør og koblinger over tid.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og pvc, varierende alder. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Avløpsrør/stikk skiftet i 2021. Nærmere kommenter i egenerklæring.

### Ledningsnett

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

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

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Kloakkluftning på loft er ikke tilstrekkelig isolert.

Eldre stålsluk i teknisk rom, ukjent tilkobling.

Utett overgang mellom soil/pvc i teknikk rom i kjeller.

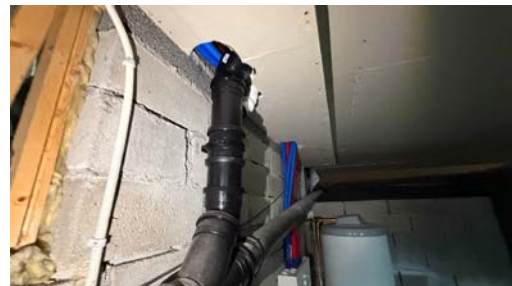
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av avløpsanlegget har høy alder og økt risiko for lekkasjer og tilstopping. Soilrør må påregnes utskiftet på sikt grunnet innvendig korrosjon.

Mangelfull isolering av kloakkluftning kan gi kondensproblematikk. Eldre stålsluk og utett overgang mellom soil/PVC medfører forhøyet risiko for fuktskader.

Tiltak bør påregnes.



## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.  
Nærmere kommentert under rom under terreng"

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Redusert ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, kondens og videre nedbrytning av bygningsdeler, samt redusert inneklima. Manglende tilluft i dører bør etableres for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.



## 1 TG 2 Varmesentral

2 stk varmepumper montert i bolig, 2003/2005.  
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.  
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 300 liter i tilbygg. 2008.  
Varmtvannstanken er på 198 liter i eldre del. 1994.

**Årstall:** 1994

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Løs stikk ved bereder i nyere del.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Deler av anlegg oppgradert i i 2008. Klepp installasjon as. Dokumentasjon foreligger via kvittering.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2008**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent Eier opplyser at all el-arbeid som utført i deres eie, er utført av godkjent elektroinstallatør.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæring for deler av anlegget foreligger, konferer med eier.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfor eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Ja**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Ukjent**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

# Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

På grunn av anleggets alder og noen avvik anbefales det at en fagperson kontrollerer det elektriske anlegget. Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Det anbefales derfor en eltakst utført av fagperson.

Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Graving/drenering opplyst oppgradert i 1992-1994.  
Hele gårdsrommet samt området frem til kant av terrassen ble gravet opp og ny drenering lagt. Arbeid utført av Oma maskin. Dokumentasjon foreligger.  
Se opplysning gitt i egenerklæring.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

**Årstall:** 1992

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Registrert saltutslag/vanninnslag i uinnredet kjellerdel, og deler av synlig grunnmur i eldre del. Dette kan tilbakeføres til mangelfull fuktsikring/drenering, og eller ventilering.

Registrert korrodering i innfestningsskruer i himling uinnredet kjellerdel, dette kan tilbakeføres til mangelfull ventilering.

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Fuktbeskyttelse på grunnmur i krypkjeller er ikke synlig. Det var på byggetidspunktet vanlig at grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsetningen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

#### 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.

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Manglende klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong/betongstein varierte alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis riss/avskalling i grunnmur utvendig.  
Sprekk i puss over kjellerdør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte riss og avskalling i grunnmur samt sprekk i puss over kjellerdør indikerer overflateforvitring. Det er per nå ikke tegn til alvorlig konstruksjonssvikt, men videre utvikling kan føre til fukttinntrenging dersom tiltak ikke utføres. Lokal utbedring og vedlikehold anbefales.

## 1 TG 3 Terrengforhold

Asfaltert gårdsrom, terrasseområde og og plen.

Graving/drenering

Levering asfalt/singel/kanstein/sandfangkummer

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet faller stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Det ble registrert noe høyere fuktnivå ved hulltaking på kjellerstue i på befaringsdagen.

Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## 1 TG 1 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

Oljetank plassert i kjeller er sanert. Dokumentasjon fremvist.

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

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

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. overordnet krav tilfredsstilt via kjellerdør.

Rekkverk på innvendig trapper er lavere enn dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm.

Trappen mangler håndløper langs ene siden veggen som er et krav iht dagens forskrift. Eksisterende håndløper behøver etterstramming.

Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav.

Manglende håndløper til kjellertrapp, lavere høyde ved nedgang.

Manglende rekkverk på deler av mur/forstøtningsmur.

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

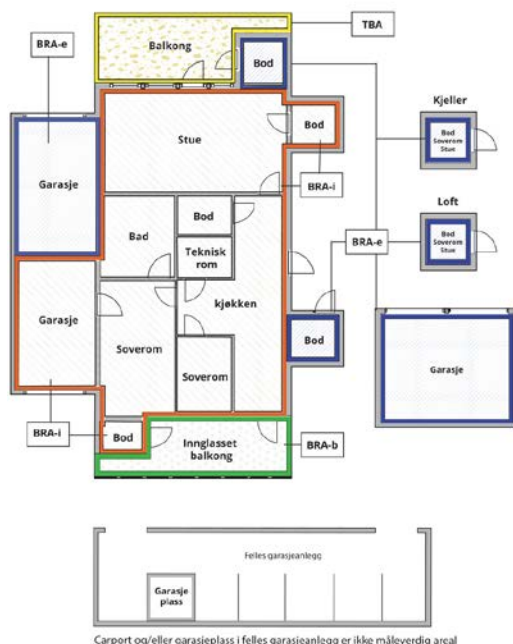
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 209                           |                             |                           | 209 | 95                              |
| Kjeller        | 50                            |                             |                           | 50  |                                 |
| Grovkjeller    |                               | 111                         |                           | 111 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>259</b>                    | <b>111</b>                  |                           |     | <b>95</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>370</b>                    |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. etasje   | Entré/gang, bad - 2008, kjøkken, tv-stue, stue/spisestue, 5 soverom, bad 2 |                             |                           |
| Kjeller     | Kjellerentré, teknisk rom, rom med vanntuttak(vaskerom), kjellerstue       |                             |                           |
| Grovkjeller |                                                                            | Uinnredet kjellerrom        |                           |

#### Kommentar

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Takhøyde eldre del ca 2,10/2,20m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mindre avvik registrert i plantegning for kjeller.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Selger at utarbeidet liste over håndverker tjenester, konferer med eier for nærmere gjennomgang.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 31                          |                           | 31  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>31</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>31</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje, bod                |                           |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 09.2.2026 | Kåre Vatland        | Takstingeniør |
|           | Svein Egil Wærsland | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 1120 KLEPP | 45   | 42   |      | 0    | 1206.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Sporafjellvegen 7

#### Hjemmelshaver

Wærsland Svein Egil, Wærsland Åse Bente  
Søyland

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sporafjellvegen i Verdalen utenfor sentrum av Klepp.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

#### Tinglyste/andre forhold

Andre forhold

Rom benyttet som vaskerom tilfredsstillende ikke krav til vaskerom, ikke vurdert.

Eldre epoxybelegg/perginol på gulv.

Panel/sparklet og malte veggoverflater.

Naturlig ventilering.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1982

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Iht. tegning.

### Beskrivelse

Bygningen er oppført med ringmur/plate i betong.  
Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med stående og liggende tre paneler.  
(opplyst isolert bodrom i bakre del av garasje)  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner og nedløp av plast.  
Port av stål/aluminium m/portåpner.

### Merknader:

- Garasjeport - Hörmann leddheiseport montert i 2007.
- El-bil lader installert i 2020.
- Stedvis noe slitt kledning, noe råte i kledning mot nord.
- Punktert glass i bod.
- Svinnriss i plate.
- Motfall på terreng mot nord, saltutslag på ringmur.
- T aknedløp avsluttet over terrenget.
- Gjenstående montering av listverk og vannbord på vinduer.

### 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.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport        | 21.01.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 11.02.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 11.02.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Svein Egil Wærsland

---

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1992
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sporafjellvegen 7

4351 Kleppe

1120-45/42/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Bryne Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av bad med nye fliser på gulv/vegg, nytt tak med spotter, ny dusj, nytt boblebad og toalett og nye baderomsmøbel. I tillegg ble det installert ny varmtvannsbereder.

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

♦ Ja

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

Det ble laget nytt "rør i rør"-system ifm. renovering.

---

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

♦ Ja

---

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

♦ Ja

Etter overtakelse i 1992 ble det oppdaget fuktig i kjeller/grovkjeller, som resulterte i at hele gårdsrommet måtte graves opp. Vi hadde også tilfeller at vannskade i kjellerstue hvor vi måtte legge nytt gulv pga. langvarig skjulte feil /mangler fra tidligere eier. Ny drenering ble lagt ned, ny asfalt ble lagt og ny trapp til inngangspartiet ble laget. Det har ikke vært problemer med fuktighet etter dette.

I 2012 oppdaget vi lekkasje i tak over "nybygg" som følge av at tidligere eier hadde lagt takpannene feil, for å spare panner. Dermed rant vann inn og ned i isolasjon. Nytt tak (mot øst) ble da lagt av byggmester Per Gunnar Lode. Samtidig ble også tak (mot vest/hage) tilpasset og manglende panner ble lagt på. Vi har ikke registrert fuktighet /lekkasje etter dette.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

**Firmanavn:** Oma Maskin AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Se ovenfor - graving/drenering /asfaltering

---

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

♦ Ja



#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003  
**Firmanavn:** Pegasus AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** 2 stk. kjeller vindu og 1 stk. vindu gjestettoalett.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004  
**Firmanavn:** Treprosjekt AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Hovedytterdør og skyvedør stor stue
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006  
**Firmanavn:** ByggService AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet små vindu på hovedsoverom og naborom - 2 stk. sikkerhetsvindu.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016  
**Firmanavn:** Rogalandshus AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skyvedør og store vindu i liten stue + vindu bad.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021  
**Firmanavn:** Røgenes & Co. AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Ny ytterdør bi inngang, terrassedør hovedsoverom og 2 stk. nye kjøkkenvindu.
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000  
**Firmanavn:** ?  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut dører og satte inn vindu på 3 soverom, men har ikke dokumentasjon.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007  
**Firmanavn:** Hørmann Norge / Portteknikk AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Innstallasjon av leddheise-port og ny dør på siden av garasjen.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ Ja

Ref. beskrivelse fra 1992: Etter overtakelse i 1992 ble det oppdaget fuktighet i kjeller og vanngjennomtrengning i grunnmur i kjelleren. Resulterte som nevnt i at hele gårdsrommet måtte graves opp og ny drenering måtte legges.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

**Firmanavn:** Oma Maskin AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Graving/drenering/asfaltering/2 nye kummer i gårdsrom

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

**Firmanavn:** Oma Maskin

**Beskrivelse av arbeidet:** Graving/drenering/asfaltering og 2 nye kummer for overvann ble lagt ned.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Hele gårdsrommet foran inngangsparti / garasjen og fram til terrassen ble gravet opp.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Vi la nye avløpsrør over plenen helt ut til kummen i gata utenfor i 2021. Bakgrunnen var at tidligere eier hadde lagt ned avløpsrør uten drenering og over tid ble disse ubrukelige etter påvirkning av leire/fuktighet, som igjen førte til dårlig vannføring. Vi valgte derfor å legge ny drenering og har ikke hatt problemer siden.

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

♦ Ja



**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** GS Graving og Transport AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Graving og fjerning av gml. avløpsrør. Installasjon av nye avløpsrør samt ny drenering.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** GS Graving og Transport AS

**Beskrivelse av arbeidet:** ref. pkt.14

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** ACSenteret AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av ny varmepumpe i stue, samt service utført på den gamle pumpa i gangen.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Rogalandshus / Monter AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Gammel peis ble revet og ny vedovn ble installert.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ Ja

Denne ble tømt, rengjort og fylt med sand før plombering i 2019. Tilhørende rør ble stengt. Utført av Henriksen Oljetransport AS.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Ja

Klepp Kommune har bekreftet at tanken ikke trenger fjernes i mail datert 12.03.2019. Den er derfor "kledd inne" av meg og er ikke synlig.

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** Simex AS(Klepp Installasjon)

**Beskrivelse av arbeidet:** Det var feil på deler av elektrisk anlegg tilbake i 2008 som resulterte i at hele anlegget i "den gamle delen" av huset ble skiftet ut.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Huset ble ombygget med egen "soveromsfløy" av tidligere eier i 1978. Samt renovering av opprinnelig del av huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Påbygg ble utført av tidligere eier i 1978, før vår overtakelse i 1992.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Sporafjellvegen 7, 4351 KLEPPE**

Dato for energimerking

**13.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-259190**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**9223290**

Gårdsnummer

**45**

Bruksnummer

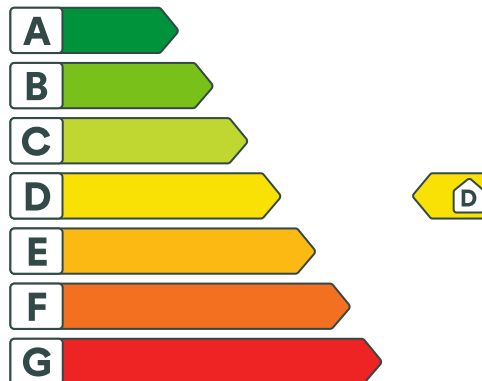
**42**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1968**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**370,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**259,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**224,19 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**205,82 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**53 308 kWh**



## Sporafjellvegen 7, 4351 KLEPPE



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Sporafjellvegen 7, 4351 KLEPPE



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: 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 12: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 16: 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 utendørs**

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Sporafjellvegen 7 - Nabolaget Verdalen vest - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Sporafjellvegen<br>Linje X44, 58, 59, 62 | 2 min<br>0.2 km   |
| Øksnavadporten stasjon<br>Linje L5       | 12 min<br>7.6 km  |
| Stavanger Sola                           | 21 min            |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5        | 30 min<br>26.1 km |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Bore skule (1-7 kl.)<br>396 elever, 24 klasser          | 6 min<br>0.6 km  |
| Kleppelunden skule (1-7 kl.)<br>275 elever, 18 klasser  | 13 min<br>1.2 km |
| Bore ungdomsskule (8-10 kl.)<br>237 elever, 18 klasser  | 7 min<br>0.6 km  |
| Klepp ungdomsskule (8-10 kl.)<br>321 elever, 25 klasser | 8 min<br>2.6 km  |
| Øksnevad videregående skole<br>185 elever               | 9 min<br>5.5 km  |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser      | 15 min<br>7.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Kleppeloen parkering | 12 min |
|----------------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

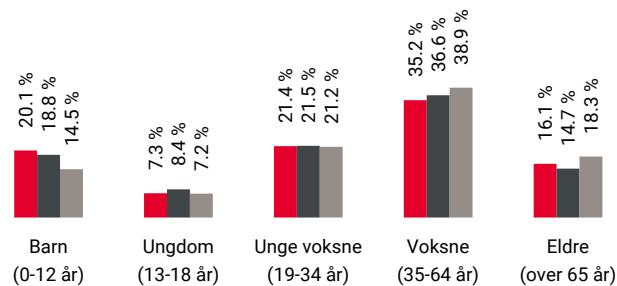
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Sporafjell barnehage                    | 6 min            |
| Myrsnibå barnehage (1-5 år)             | 12 min           |
| Sørhellet barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 12 min<br>1.1 km |

## Dagligvare

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Kiwi Verdalen<br>PostNord           | 9 min<br>0.9 km  |
| Rema 1000 Verdalen<br>Post i butikk | 10 min<br>0.9 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

|   |                                |        |   |
|---|--------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Sollia ballløkke               | 5 min  | 🚶 |
|   | Ballspill                      | 0.4 km |   |
| ⚽ | Orstadforen ballplass          | 8 min  | 🚶 |
|   | Ballspill                      | 0.7 km |   |
| 🚴 | MOVA Klepp                     | 19 min | 🚶 |
| 🚴 | Sport 4 you (Stangeland Arena) | 11 min | 🚗 |

## Boligmasse



76% enebolig  
5% rekkehus  
3% blokk  
16% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Jærhagen

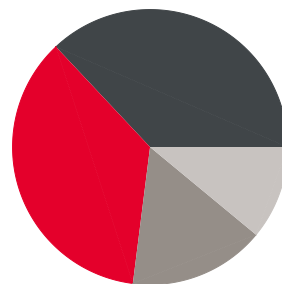
17 min 🚶



Apotek 1 Jærhagen

17 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
16% 13-15 år  
11% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



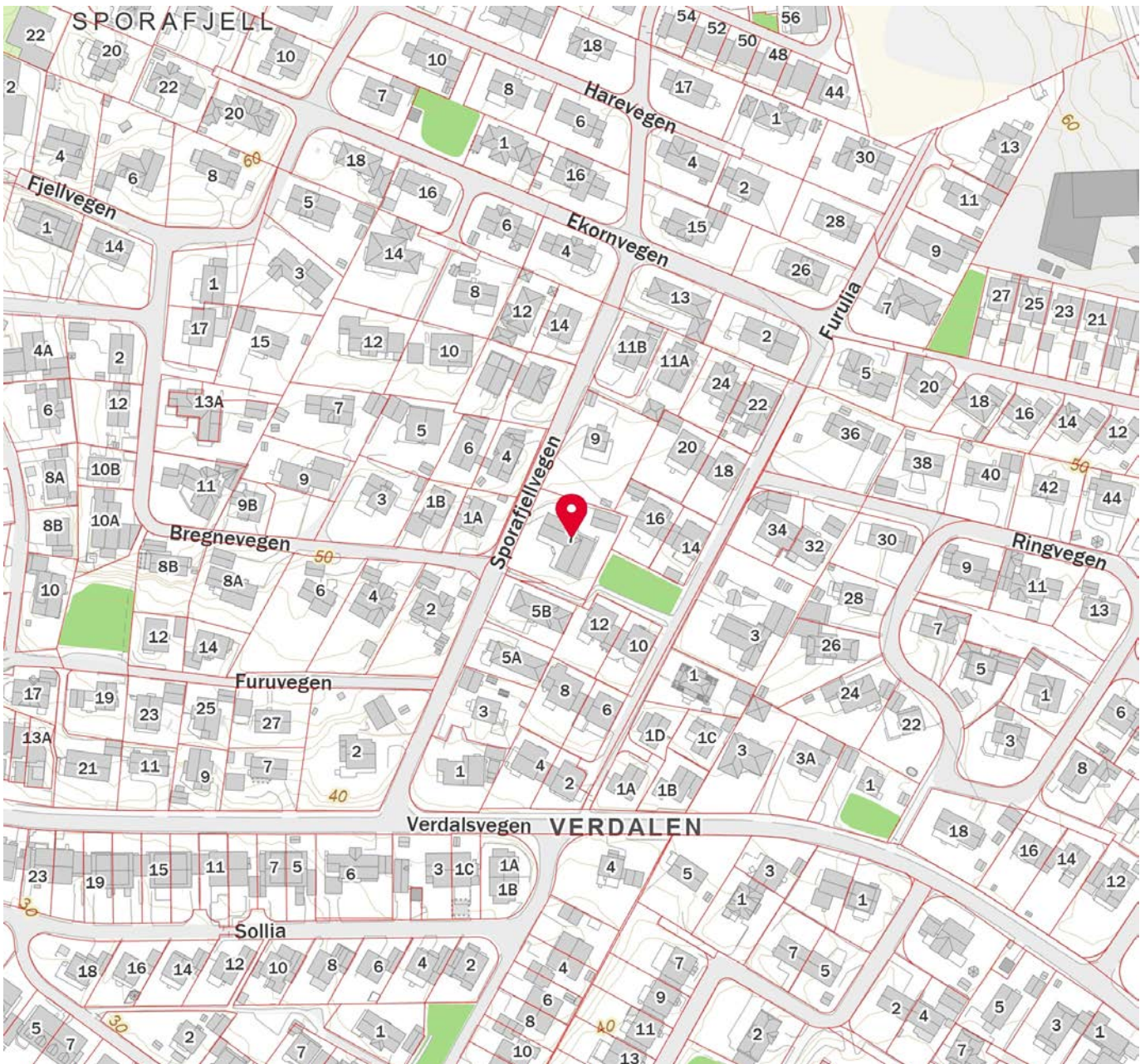
0%

43%

Verdalen vest  
Kleppe/Verdalen  
Norge

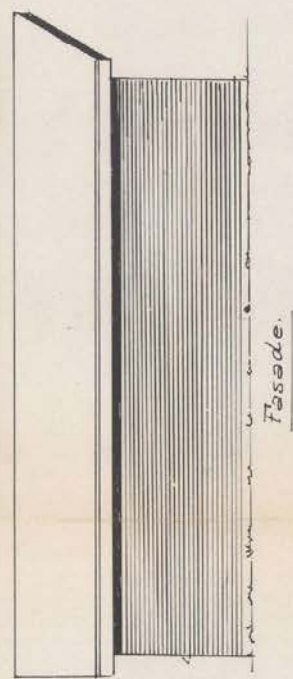
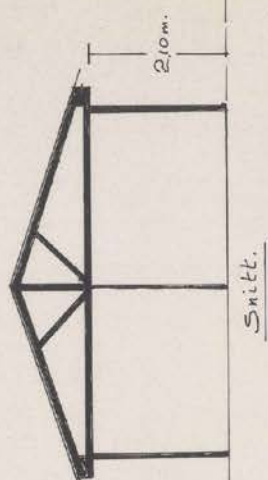
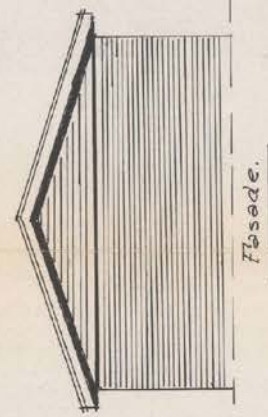
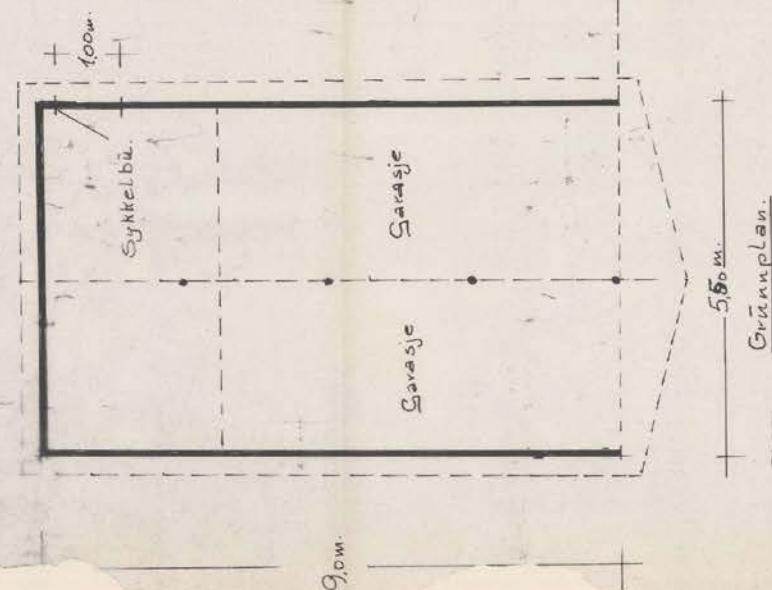
## Sivilstand

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



11.05.82

22.02.82

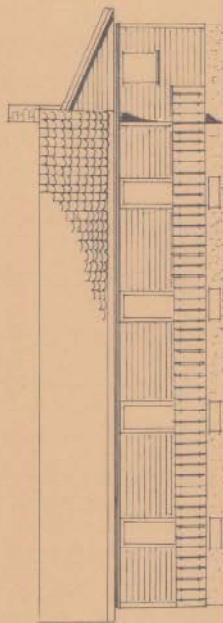


|         |                                                   |                                      |          |             |
|---------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|----------|-------------|
| Garasje | Gnr. 46. Bnr. 42.<br>Sporøfjellvegen 7.<br>Klepp. | KÅRE LANGVIK.<br><br>VERDALEN KLEPP. | TEGNING. |             |
|         |                                                   |                                      | 9-1-82.  | G. Rosland. |
|         |                                                   |                                      | M 1:50   |             |

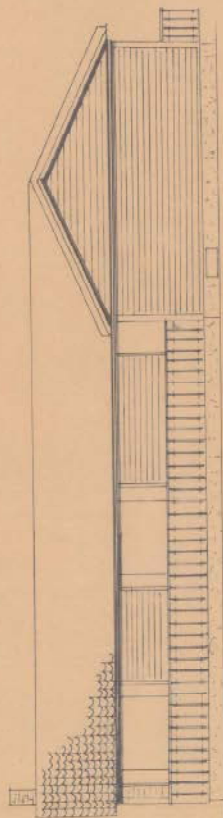
NÅVERANDE BYGG PÅBYGG

VÅVERANDE B499

T:1 - 2009



FASADE MOT AVSI

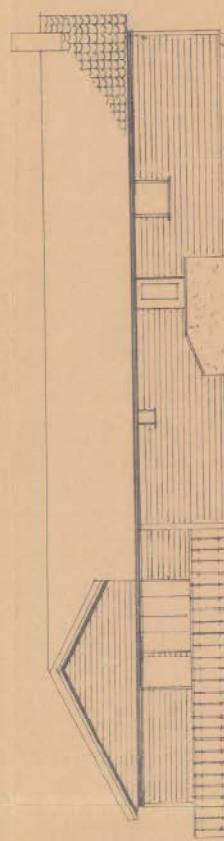
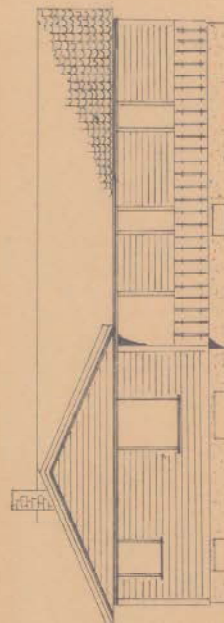


FASADE NOT SYD.

1190 VERANCE BY99 | Til ~~1190~~ BY99

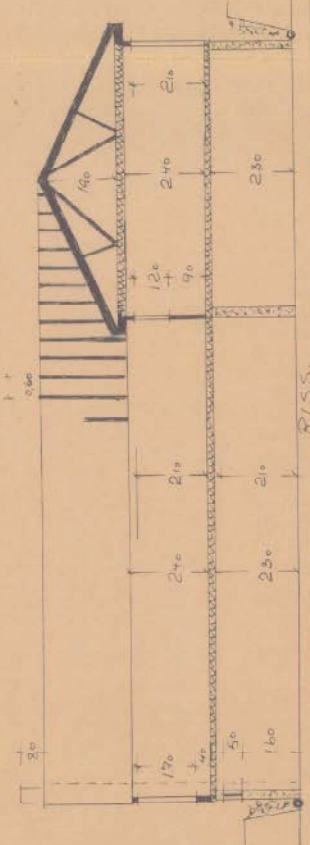
TEL 555-8499

NÅVERANDE BYGG



01. 06 84

4542.

[illegible]



**Detaljer fakturainformasjon**

|                      |                                                            |                                 |                                               |                                                                     |                                         |              |                                         |                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|----------------------|
| Fakturanr.           | <input type="text" value="1415659"/>                       | Produsent                       | <input type="text"/>                          | Fakturadato                                                         | <input type="text" value="15.09.2025"/> | Forfallsdato | <input type="text" value="15.10.2025"/> | <b>Fakta Økonomi</b> |
| Opprinnelig fakt.nr. | <input type="text" value="0"/>                             | Status omfakturering            | <input type="text"/>                          | Sist purret                                                         | <input type="text"/>                    | Purrekode    | <input type="text"/>                    | <b>Postering</b>     |
|                      |                                                            |                                 |                                               | <input checked="" type="checkbox"/> Sendt Visma Fakturadistribusjon | <b>Kreditering</b>                      |              |                                         |                      |
| Reskontrollnr.       | <input type="text" value="13259"/>                         | Distribusjonskanal              | <input type="text" value="AvtaleGiro"/>       |                                                                     |                                         |              |                                         |                      |
| Kunde                | <input type="text" value="WÆRSLAND SVEIN EGIL"/>           |                                 | Status distribusjon                           | <input type="text" value="Distribuert"/>                            |                                         |              |                                         |                      |
| Adresse benyttet     | <input type="text" value="SPORFJELLVEGEN 7, 4351 KLEPPE"/> |                                 | Distribusjonsdato                             | <input type="text" value="16.09.2025"/>                             |                                         |              |                                         |                      |
| Fakturatype          | <input type="text" value="Kommunale gebyr"/>               |                                 | Distribuert av                                | <input type="text" value="Bodil Obrestad"/>                         |                                         |              |                                         |                      |
| År/termin            | <input type="text" value="2025"/>                          | <input type="text" value="2"/>  | Kjørenr.                                      | <input type="text" value="12778"/>                                  |                                         | Totalbeløp   | <input type="text" value="6.093,00"/>   |                      |
| Gårds- og bruksnr.   | <input type="text" value="45"/>                            | <input type="text" value="42"/> | <input type="text" value="0"/>                | <input type="text" value="0"/>                                      | <input type="text" value="1"/>          | Fakturagebyr | <input type="text" value="0,00"/>       |                      |
| Bygningsnr. GAB      | <input type="text" value="1"/>                             |                                 | <input type="text" value="Sporfjellvegen 7"/> |                                                                     | Restbeløp                               |              | <input type="text" value="0,00"/>       |                      |

**Yedlegg (3)**  
**Distribuer**  
**Kopier grunnlag**  
**Kommunale gebyr**  
**Notater resk. (0)**  
**Tilførende kjøring**



## 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. AVTREKKSVENTILATER** 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://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:** Sporafjellvegen 7  
4351 KLEPPE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Daniel Mossige

**Telefon:** 406 12 548  
**E-post:** daniel.mossige@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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