

aktiv.



Bergelandsvegen 7, 4351 KLEPPE

**Romslig familiebolig med fleksibel
planløsning og stort potensial
Garasje**



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 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Selger: Leif Herikstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 190/208 kvm
Tomtstr.: 468.2 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 94
Oppdragsnr.: 1403250453

Innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde i Verdalen.

Velkommen til Bergelandsvegen 7!

En romslig enebolig fra 1975 med fleksibel planløsning over to plan med kjeller. Boligen har gode romstørrelser og flere oppholdsrom og gir et solid utgangspunkt for deg som ønsker å modernisere og sette ditt eget preg. Det må påregnes oppgraderinger, men her ligger det et tydelig potensial.

Kort fortalt:

- Familievennlig planløsning over to plan med kjeller
- Romslig stue og gode oppholdsrom
- To bad + eget vaskerom
- Funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass
- Varmepumpe og peis
- Terrasse og garasje
- Innredet kjeller med matbod og kjølerom

Dette er en bolig for kjøper som ser verdien i plass, planløsning og beliggenhet, som ønsker å oppgradere boligen over tid. Her har du muligheten til å skape din drømmebolig!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	48
Energiattest	85
Nabolagsprofil	109
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 208 kvm

TBA: 24 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 kvm Gang, matbod/kjølerom, vedbod, bod, kjellerstue, bad, vaskerom og soverom (Rom i kjeller er ikke godkjent til varig opphold)

1. etasje

BRA-i: 103 kvm Entré, gang, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

468.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet med blant annet romslig gårdsrom, terrasse og hage

Beliggenhet

Bergelandsvegen 7 har en barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde i Verdalen. Området er rolig og trygt, og gir god plass for barn å vokse opp. Det er et

populært område med nærhet til Klepp sentrum, shopping, tuområder og idrettsanlegg.

Kort vei til dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000, og litt lenger til Klepp sentrum med Jærhagen, som tilbyr shopping, kaféer og servicetilbud.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser i Verdalsvegen og Solavegen. Klepp stasjon ligger en liten busstur unna.

Tuområder som Kleppelunden med tre kilometer lysløype, treningsapparater, grillplass og musikkpaviljong for konserter og arrangementer.

Mulighet for lengre turer til Kleppevarden med flott utsikt over Jæren.

Jærstrendene, Norges lengste sandstrender, ligger en kort kjøretur unna og er perfekte for bading, surfing og rekreasjon.

Idrettsanlegg tilhørende Voll IL og Klepp IL, med tilbud innen fotball, håndball, svømming, turn m.m. Flere treningsstudioer som Arena og Sport 4 You i nærheten.

Sportsfiske i Figgjoelva, som har utløp på Selestranda.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Simen Sabalis

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 1975 med grunnmur i betong. Yttervegger i isolert bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning. Kjeller har yttervegger i betong med innvendig isolert bindingsverk. Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Vinduer i malte trekarmer med 2-lags isolerglass. Ytterdører i malt tre. Terrasse i impregnert trekonstruksjon.

Innvendige gulv med laminat, gulvbelegg, fliser og vegg-til-vegg-tepper. Vegger med tapet og trepanel. Himlinger med malte plater og trepanel. Trapp i trekonstruksjon.

Våtrom med vinylbelegg på gulv og våtromstapet/baderomsplater på vegger. Plastsluk. Elektriske varmekabler i bad.

Innvendige vannledninger i kobber og avløpsrør i plast. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Oppvarming med elektrisitet og varmepumpe (ikke i drift ved befaring). Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Drenering fra byggeår. Terreng stedvis fallende mot grunnmur. Forstøtningsmur i lettklinkerblokker.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser at det er utført arbeid på bad i 1999 (ny innredning og tapetsering – ufaglært arbeid). Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller membran.

Vinduer og dører ble skiftet av faglært i 2009 (Åge Reve). Det er tidligere byttet enkelte vinduer samt ytter- og terrassedører

Det er opplyst om fukt i hovedsoverom grunnet dårlig ventilering, samt fukt i garasje (i hjørne etter at nabo oppførte terrasse). Det er ikke opplyst om utførte utbedringer

Kjellerstue ble innredet i 1990 med varmekabler, og bad i underetasje ble oppgradert i 2007 (plater på vegg og vinylgulv). Tiltakene er opplyst godkjent

For øvrig er det ikke opplyst om kjente feil eller skader på drenering, konstruksjon, elektrisk anlegg, VVS eller øvrige bygningsdeler

Boligen selges med boligselgerforsikring gjennom Fremtind

Innhold

Velkommen til Bergelandsvegen 7!

En innholdsrik enebolig fra 1975 med familievennlig planløsning over to plan med kjeller. Boligen har gode romstørrelser og flere oppholdsrom som gir fleksible bruksmuligheter for både små og store familier.

Stuen er romslig og fungerer som et naturlig samlingspunkt med plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra er det utgang til terrasse i impregnert trevirke, som gir gode muligheter for utemøblering og sosiale sammenkomster i sommerhalvåret.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med godt med skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate og fremstår funksjonell med normal bruksslitasje.

Boligen har bad både i hovedetasjen og i kjeller, i tillegg til eget vaskerom. Badene har overflater i normal stand sett i forhold til alder, men membran- og slukløsninger har passert en vesentlig del av forventet levetid. Vaskerom i kjeller har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav. Videre inneholder boligen toalettrom, flere soverom med fleksible bruksmuligheter samt gode oppbevaringsarealer. I kjelleretasjen finnes også matbod med kjølerom.

Innvendig er boligen utstyrt med blant annet elektriske varmekabler i bad og varmtvannstank på ca. 200 liter.

Tilstandsrapporten viser at boligen bærer preg av alder og manglende vedlikehold og det må påregnes modernisering og oppgraderinger. Det er blant annet registrert fuktforhold i takkonstruksjon og kjeller, samt forhold knyttet til drenering, ventilasjon og enkelte bygningsdeler. Samtidig fremstår boligen som solid oppført med tradisjonelle konstruksjoner og gir et godt utgangspunkt for kjøper som ønsker å oppgradere og sette sitt eget preg over tid.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med nærhet til skoler, barnehager og servicetilbud. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter og fremstår som et trivelig sted å bo.

Dette er en bolig for deg som ser muligheter og som ønsker plass, fleksibilitet og potensial i et etablert 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 egenerklæring før bud inngis.

Forhold hvor det er gitt TG3:

- Utvendig – Takkonstruksjon/loft:

Det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, fuktpåvirkning rundt pipeløp samt avvik ved gjennomføringer i takflaten. Målinger viser fuktverdier over kritisk nivå for utvikling av muggsopp og råte. Årsak må avklares og skadde konstruksjoner utbedres. Kostnadsestimat kr 100 000 – 200 000.

- Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er registrert betydelige høydeforskjeller som overstiger anbefalte toleranser.

Avviket vil kunne påvirke fremtidig overflatelegging og tiltak må påregnes ved renovering. Kostnadsestimat kr 20 000 – 100 000.

- Tekniske installasjoner – Avløpsrør:

Det er registrert skader/utettheter ved avløp på vaskerom med fuktmerker på tilstøtende overflater. Kostnadsestimat under kr 20 000.

- Tomteforhold – Forstøtningsmurer:

Muren har sprekker og skjevheter som følge av setninger/jordtrykk. Det mangler rekkverk. Kostnadsestimat kr 20 000 – 100 000.

- Tomteforhold – Terrengforhold:

Terrengtet faller stedvis inn mot bygningskroppen slik at overflatevann ledes mot grunnmur og drenering. Kostnadsestimat kr 20 000 – 100 000.

- Våtrom – Bad 1. etasje – ventilasjon:

Badet mangler ventilasjon og tilfredsstillende ikke krav til luftutskifting. Kostnadsestimat under kr 20 000.

- Våtrom – Vaskerom i kjeller:

Våtrommet er av eldre dato med mangelfull tetthet, fuktmerker og skader i konstruksjoner. Oppgradering må påregnes for å tilfredsstille dagens krav. Kostnadsestimat kr 20 000 – 100 000.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig:

- Taktekking (passert over halv levetid og mosegroing)
- Veggkonstruksjon (mangelfull lufting bak kledning)
- Vinduer (slitasje, råteskader og vedlikeholdsbehov)
- Dører (justeringsbehov, utettheter og råteskadet terskel)
- Balkong/terrasse (værsitasje og begroing)
- Skorstein over tak (riss og avskalling)

Innvendig:

- Overflater (fuktmerker, muggvekst og slitasje)
- Rom under terreng (forhøyede fuktverdier og indikasjon på fuktgjennomgang fra grunn)

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger (høy alder og tegn til fuktpåkjenning)
- Ventilasjon (mangelfull luftutskifting)
- Varmesentral/varmepumpe (ikke i drift ved befaring)
- Varmtvannstank (ikke fast el-tilkoblet iht. dagens krav)

Tomteforhold:

- Fuktsikring og drenering (fra byggeår og med fuktgjennomgang i grunnmur)
- Grunnmur og fundamenter (sprekker og saltutslag)

Våtrom

- Bad 1. etasje (alder på membran og sluk, manglende dokumentasjon)
- Bad i kjeller (alder på membran/sluk, mangelfull ventilasjon og manglende varme i gulv)

Det er i tillegg registrert flere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet avvik ved rømningsveier fra kjeller, manglende rekkverk og håndløpere samt for lave rekkverkshøyder sett opp mot dagens krav.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Enkel garasje.
På egen gårdsplass.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Utvask er allerede foretatt av Costa Services AS

Boligen er knyttet til NorgesPris på strøm ut 2026, ny eier overtar denne avtalen.
Boligen er tilknyttet Lyse Altibox gjennom Klepp energi.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i stue. Varmekabler i gulv på bad. Ellers elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (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))

113 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 620 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 623 340 (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 11 983 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 11 983,-. 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 er på kr 6 106,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 5 877,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 033 901 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 135 602 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 3, bruksnummer 94 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 4834Tinglyst 18.06.1976

Bestemmelse om veg

Dokumentnr. 4834Tinglyst 18.06.1976

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Dokumentnr. 5468Tinglyst 29.07.1975

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:3 Bnr:77

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolig på gnr. 3, bnr. 94, datert 10.01.1977.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra Klepp kommune datert 25.07.1978.

Det foreligger også godkjente tegninger for påbygg (dagens entré) fra Klepp kommune datert 12.04.1984.

Kun badet i kjeller er godkjent for varig opphold. Øvrige rom i kjeller er byggemeldt som bod/lager.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.01.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 2080 - Et område på Gruda / Verdalen. Ikrafttredelse 07.10.1974

Reguleringsplan - Id 2060 - Kleppemarka. Ikrafttredelse 28.09.1972

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 94 170

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

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

03.03.2026

Velkommen til Bergelandsvegen 7

Presentert av Daniel S. Mossige v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren.



Pent opparbeidet med blant annet romslig gårdsrom, terrasse og hage



Parkering i garasje og gårdsrom



Velkommen inn! Stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt med plass til både sofagruppe og spisebord



De store vindusflatene bidrar til godt lysinnslipp og en luftig romfølelse.





Stue



Stue og kjøkken i en åpen løsning - Peis som gir behagelig varme



Spisestue mellom stue og kjøkken

Et naturlig samlingspunkt for både små og store familier.





Kjøkkenet har en praktisk utforming med godt med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Badet i hovedetasjen har praktiske og slitesterke overflater med våtromstapet på veggene, malt himling og vinylbelegg på gulv.



Hvite skapfronter, romslig servantbenk og rikelig med oppbevaringsplass, supplert av varme fra elektriske varmekable.

Hovedetasjen har både bad og
et praktisk gjestetoalett

**En løsning som bidrar til en funksjonell og effektiv
hverdag**





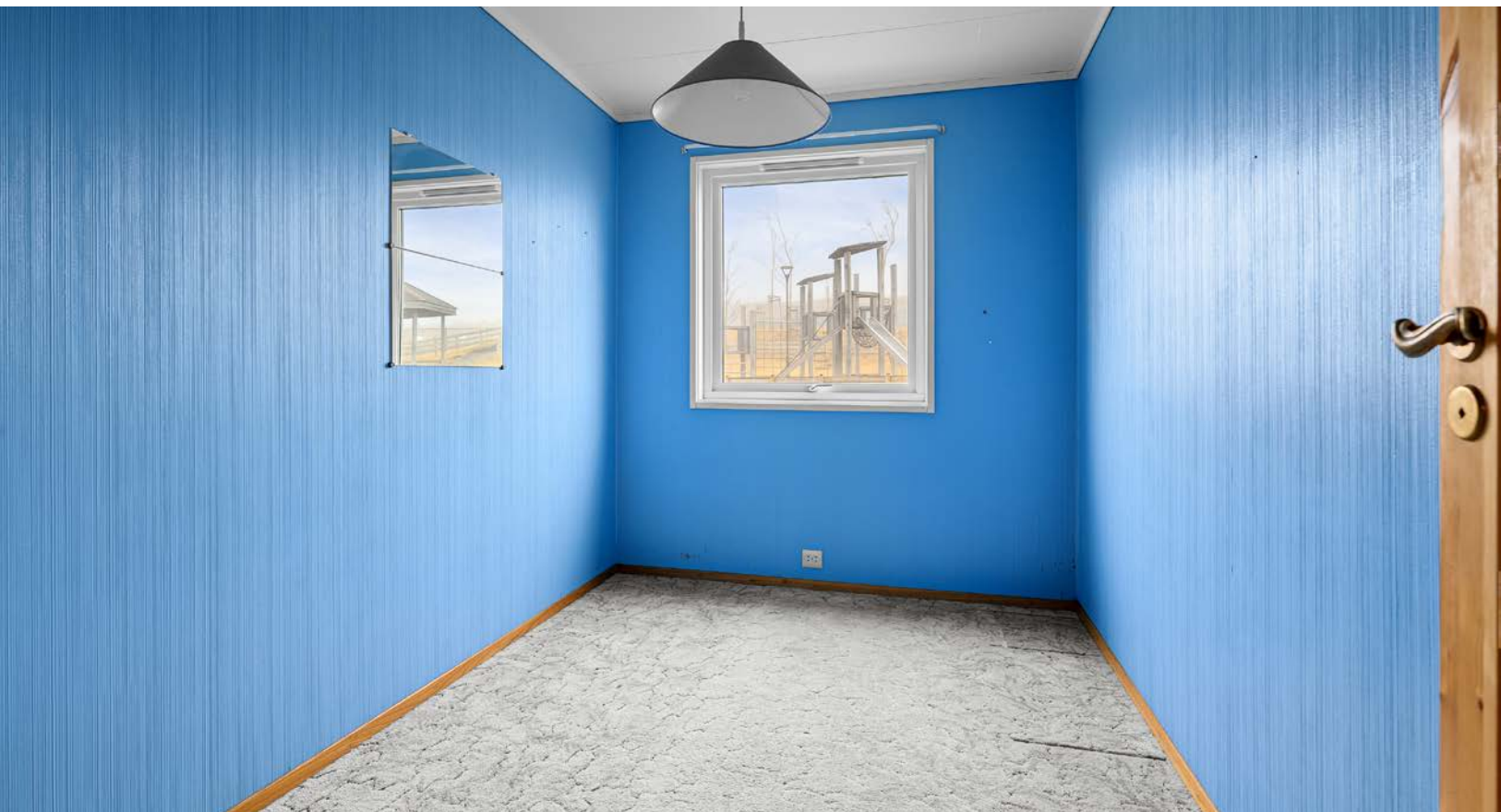
I hovedetasjen finner du også tre soverom



Hovedsoverom



Soverom 2



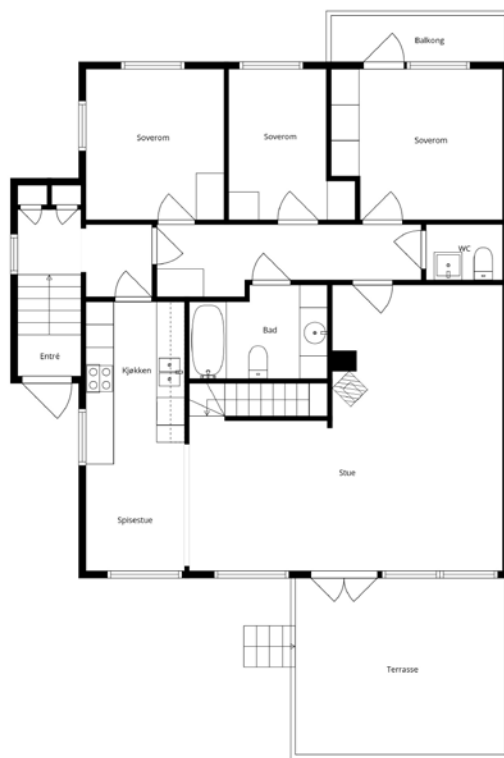
Soverom 3



Entréen ønsker deg velkommen med lyse panelvegger og god takhøyde som gir et åpent og luftig førsteinntrykk.



Her finnes også plass til oppbevaring, slik at inngangspartiet enkelt kan holdes ryddig.



FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.



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



Inngang - Kjeller



Rom i kjeller





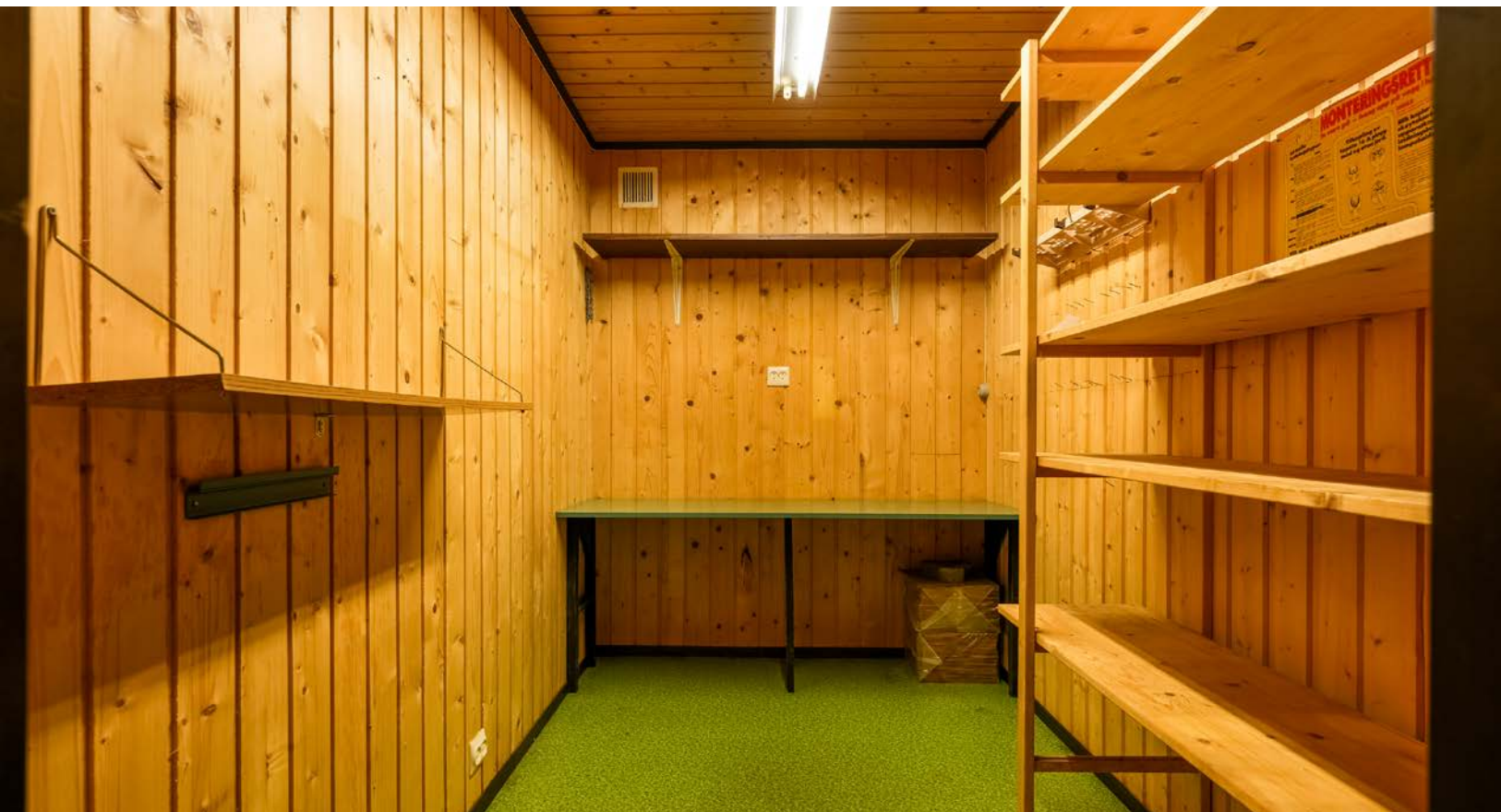
Romslig bad i kjeller



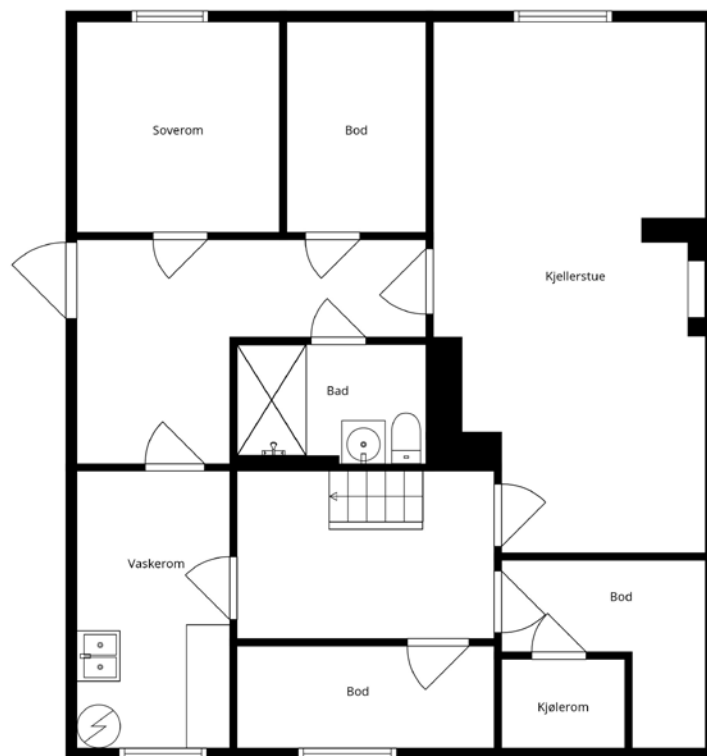
Vaskerom



Kjølerom



Bod



FOTOGRAF
TSFOTO.COM

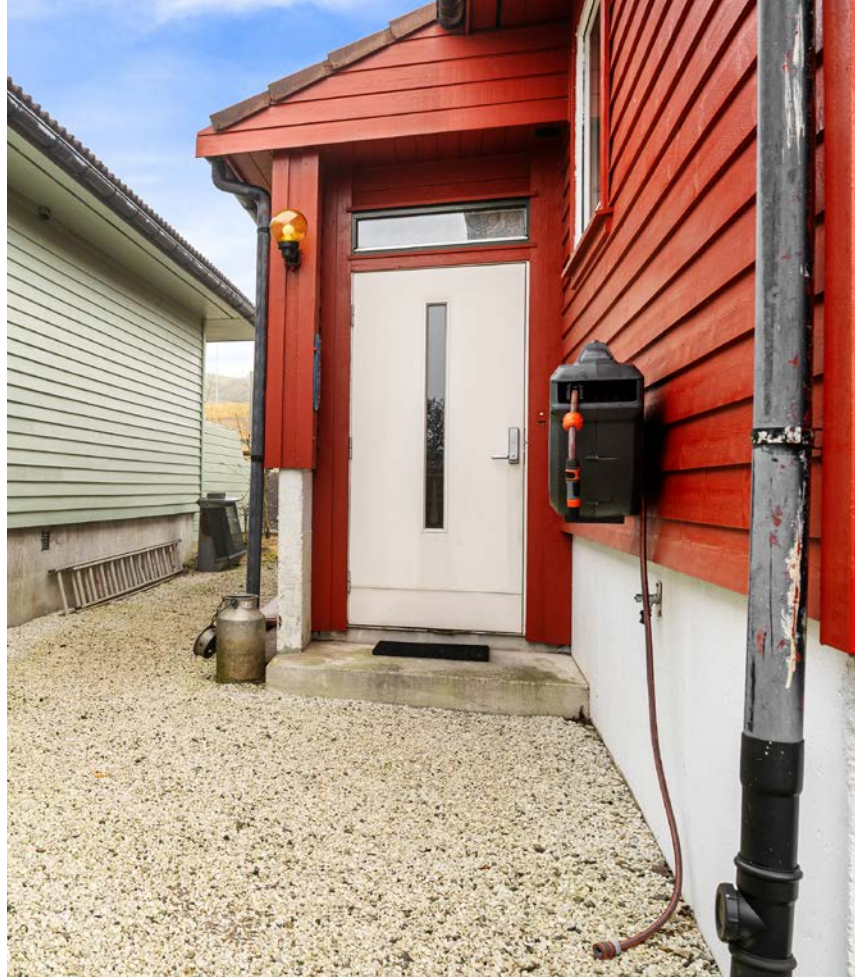
Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.



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



Dette er en bolig for deg som
ser muligheter og som ønsker
plass, fleksibilitet og potensial
i et etablert område.









Vedlegg



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

Hege Herikstad Kleppe

Boligen

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bergelandsvegen 7
4351 Kleppe

1120-3/94/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1403250453

1



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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: ny baderominnredning og tapetsering

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Fukt i garasje.

Vinduer i stue og soverom på bakside har vært byttet en gang.

Terrassedøren, både bak og fremme +ytterdør har blir skiftet ut en gang.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2009

Firmanavn: Åge Reve

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer og dører

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fukt på hovedsoverom som følge av dårlig ventilering

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Leo Kleppe

Beskrivelse av arbeidet: skifte varmekabel på varmepumpe



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjellerstue ble innredet og varmekabler ble lagt i gulvet i 1990.
Bad nede ble oppgradert med plater på vegg og vinylgulv i 2007

Bruken ble ikke endret. Rommene ble innredet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se ovenfor

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?

♦ **Ja**

Fukt i hjørne av garasje etter at nabo bygget terrasse

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

♦ **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. kilowattime (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.

Tilstandsrapport



Enebolig



Bergelandsvegen 7, 4351 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 3, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1192

Referansenummer: LG1942

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

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 takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

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 byggregler

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 som er oppført med grunnmuren i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Kjeller har yttervegger i betong, med oppført isolert bindingsverk innvendig.
Taket har saltaksform tekket med takstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Takrenner/nedløp i plast.
Vindu og dører med isolerglass.

Boligen fremstår stedvis slitt, med manglende vedlikehold.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og bruksslitasje.
Det må påregnes renovering og oppgraderinger på hele eller deler av bygget.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, gulvbelegg, fliser og vegg til vegg tepper. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er etablert tretrapp med teppe i trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg
Bad med ukjent alder. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er ingen ventilering på våtrommet.

Bad kjeller
Bad med ukjent alder. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Overflater i normal stand.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne uten vegger.
Det er kun naturlig ventilering på badet.

Vaskerom/rom med sluk
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er etablert matbod med adkomst fra gang. Rommet har med betonggulv og vegger med trepanel/plater. Innvendig i rommet er det oppført kjølerom.
Kjølerom etablert innvendig i matbod.

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger. Himling med malte plater. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Ventilasjon via naturlig ventilasjon i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler.
Det er installert gulvmontert varmepumpe med ukjent alder.
(defekt)
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegg med ukjent alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeåret.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmur ved trapp er oppført i lettklinkerblokker (Leca) med grov overflate. Overflaten fremstår ubehandlet / uten synlig puss- eller maling.
Terrenget omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

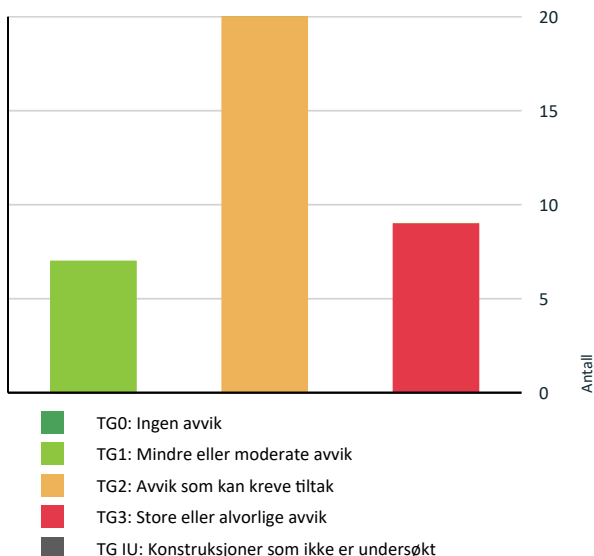
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

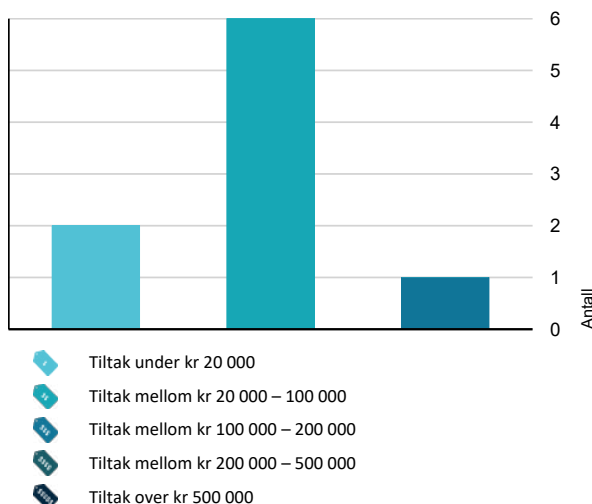
Sammendrag av boligens tilstand

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 blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

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.

Interessant bør alltid konferer 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 > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det registreres fukt på innsiden av kledning på loft, med synlige lysspalter mellom bordene som gir redusert tetthet i konstruksjonen. Treverk måles til 40 vekt%.

Det er registrert fuktpåvirkning rundt pipeløpet.

Utførte fuktmålinger viser verdier over det som normalt anses som kritisk nivå for utvikling av muggsopp og råte.

Det observeres rørgjennomføring i tak som ikke er tilkoblet ventilasjonskanal eller annen installasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på vaskerom i kjeller har råteskader og lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Vinduer fremstår med manglende vedlikehold, med grønske/begroing i karmen og værslitasje med krakelering og nedbrutt overflatebehandling.

Det er innvendig registrert fuktpåvirkning i vinduskarmen med avskalling, krakelering og svartsopp i fuger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på 26 mm avvik på lokal planhet. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres fuktmerker på gulv og vegg under avløpsrør på vaskerom. Avløpsrør fremstår delvis reparert med tape rundt rør og skjøl.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setnings-skader.

Det registreres skjevhet/retningsavvik på forstøtningsmur som antas å skyldes jordtrykk og/eller telebelastning. Det er ikke montert rekkverk på mur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Det registreres at terrengfall ved innkjørselen har fall inn mot bygningskroppen. Dette gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er ikke ventilert på befaringsdagen og tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Merknader:

- Det registreres en del fuktmerker i tak og vegger.
- Riss/sprekker i betongvegger og gulv.
- Synlig armeringsjern i vegg, flere steder.
- Synlig vann/fukt på gulv under vask.
- Hull i betong under vindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres mosegroing på takstein. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekingen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det registreres at lufting i nedre del av kledning er blokkert av liggende lekt, noe som reduserer gjennomlufting bak kledningen.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Balkongdør registreres og være vanskelig å lukke. Hovedytterdør har synlig glippe mellom dørblad og karm. Terskel er råteskadet og delvis knekt.

Dører fremstår generelt værslitte med grønske/begroing og behov for vedlikehold.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert begroing/grønske på terrassegulv og rekkverk.

! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres avskalling og mindre riss i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Det registreres fukt i vegg med betydelige fuktmerker på vegger i flere soverom, med synlig muggvekst enkelte steder.

Det observeres videre skader i veggoverflater i form av hull, hakk og nedbrutt materiale.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fukskader 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 indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

Det er registrert vann på gulv under rørinstallasjoner på vaskerom i kjeller.

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Det er ikke registrert mekanisk avtrekk på våtrom. På soverom er ventilasjonen begrenset til vindusventiler. Det er stedvis registrert fuktforhold som kan knyttes til begrenset luftutskifting.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Anlegget ga ikke varme ved funksjonstest på befaringsdagen.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuksikring.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Slike riss forekommer ofte i eldre konstruksjoner som følge av naturlige setninger og belastninger over tid.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Spesialrom > Kjeller > Matbod/Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres saltutslag på betonggulv og nederst på vegg i matbod. Dette tyder på fuktvandring gjennom betongen.

! Spesialrom > Kjeller > Matbod/Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Det registreres iring på komponenter inne i kjøleaggregatet.

Forventet levetid for kjøleaggregat i kjølerom er normalt ca. 10–15 år ved ordinær bruk og jevnlig vedlikehold.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik på varmekilde.

Det ble ikke registrert varmeavgivelse fra gulv ved befaring. Forholdet indikerer at varmekilden ikke var i drift, eller at det foreligger funksjonssvikt i anlegget.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Det er ikke mulig å kontrollere membran under klemring på denne type sluk ved ordinær visuell inspeksjon.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rømningsforhold fra kjeller tilfredsstiller ikke krav. Det er målt mer enn 100 cm fra gulv opp til underkant vindu, og det er ikke etablert fastmontert løsning for adkomst.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1975

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres mosegroing på takstein. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekingen.

Konsekvens/tiltak

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

Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak.



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

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, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende 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 registreres at lufting i nedre del av kledning er blokkert av liggende lekt, noe som reduserer gjennomlufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre del av kledningen, eksempelvis ved å fjerne eller tilpasse lekt slik at luftespalte sikres.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fukt på innsiden av kledning på loft, med synlige lysspalter mellom bordene som gir redusert tetthet i konstruksjonen. Treverk måles til 40 vekt%.

Det er registrert fuktpåvirkning rundt pipeløpet.

Utførte fuktmålinger viser verdier over det som normalt anses som kritisk nivå for utvikling av muggsopp og råte.

Det observeres rørgjennomføring i tak som ikke er tilkoblet ventilasjonskanal eller annen installasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

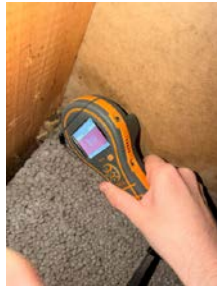
- Påviste skader må utbedres.

Fuktskadde materialer i vegg må skiftes ut, og konstruksjonen må tørkes.

Veggen bør bygges opp med tilfredsstillende vind og vanntetting for å hindre gjentakende skader.

Årsak til fukinntrengning ved pipe må avklares og utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



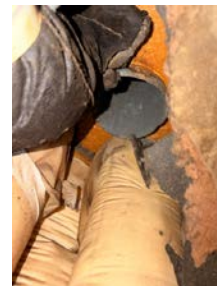
Fuktmåling rundt pipe



Fukt i kledning



Fuktmåling i kledning



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er hovedsakelig fra byggeår, en del slitasje og manglende vedlikehold i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu på vaskerom i kjeller har råteskader og lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Vinduer fremstår med manglende vedlikehold, med grønske/begroing i karmen og værsitasje med krakelering og nedbrutt overflatebehandling.

Det er innvendig registrert fuktpåvirkning i vinduskarmen med avskalling, krakelering og svartsopp i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Råteskadet vindu bør skiftes. Øvrige vinduer bør vedlikeholdes med rengjøring og ny overflatebehandling. Fuktpåvirkede områder må utbedres for å hindre videre nedbrytning.

Manglende vedlikehold og værtpåkjønning kan over tid medføre redusert levetid og behov for utskifting.

Utskifting av skadde vinduer anbefales i nærmeste fremtid for å hindre videre skader i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. En del slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør registreres og være vanskelig å lukke.

Hovedytterdør har synlig glipe mellom dørblad og karm. Terskel er råteskadet og delvis knekt.

Dører fremstår generelt værslitte med grønske/begroing og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkongdør bør justeres og smøres slik at lukking fungerer tilfredsstillende.

Hovedytterdør må justeres for å sikre tett lukking, og råteskadet terskel må skiftes.

Dører bør rengjøres og overflatebehandles. Mangelfull tetting og råteskader kan over tid medføre ytterligere nedbrytning, trekk og økt fuktbelastning.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.

Det er registrert en del vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Vedlikehold er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begroing/grønne på terrassegulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales rengjøring og vedlikehold for å unngå fuktskader og glatte overflater.



TG 2 Skorstein over tak

Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking.

Generell info:

Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres avskalling og mindre riss i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, gulvbelegg, fliser og vegg til vegg tepper. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Toppdekker og overflater i bolig med stedvis noe spenninger, hakk, og brukslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det registreres fukt i vegg med betydelige fuktmerker på vegger i flere soverom, med synlig muggvekst enkelte steder.

Det observeres videre skader i veggoverflater i form av hull, hakk og nedbrutt materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i rommene og sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Fuktpåvirkede overflater med misfarging, samt skader i form av hull, hakk og nedbrutt materiale, bør utbedres og erstattes med nye materialer.

Vedvarende fuktbelastning kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av konstruksjoner og redusert inneklima.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på 26 mm avvik på lokal planhet.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, teppe og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

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 indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

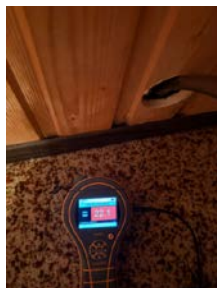
Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Konsekvens/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.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med ukjent alder. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85 mm.
Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak

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

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er ikke ventilert på befaringsdagen og tilfredsstillende ikke krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD

Generell

Bad med ukjent alder. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Overflater i normal stand.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90 mm.
Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Det ble ikke registrert varmeavgivelse fra gulv ved befaring. Forholdet indikerer at varmekilden ikke var i drift, eller at det foreligger funksjonssvikt i anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.

Videre kontroll og funksjonstest anbefales for å avklare årsak og tilstand.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å kontrollere membran under klemring på denne type sluk ved ordinær visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne uten vegger.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering på badet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Begrenset ventilasjon kan over tid føre til økt fuktbelastning og redusert innneklima.



KJELLER > VASKEROM

Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Merknader:

- Det registreres en del fuktmerker i tak og vegger.
- Riss/sprekker i betongvegger og gulv.
- Synlig armeringsjern i vegg, flere steder.
- Synlig vann/fukt på gulv under vask.
- Hull i betong under vindu.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da alle rør er plassert utenpå veggene. Det er gjennomført overflatemålinger uten indikasjon på forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger. Himling med malte plater. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Ventilasjon via naturlig ventilasjon i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon, manglende avtrekk kan over tid gi økt risiko for fuktbelastning, luktproblemer og redusert innelima.



KJELLER > MATBOD/KJØLEROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er etablert matbod med adkomst fra gang. Rommet har med betonggulv og vegger med trepanel/plater. Innvendig i rommet er det oppført kjølerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres saltutslag på betonggulv og nederst på vegg i matbod. Dette tyder på fuktvandring gjennom betongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sørg for god ventilasjon og følg med på utviklingen. Ved økende fukt bør drenering og utvendige forhold kontrolleres. Vedvarende fukt kan gi overflateskader over tid.

Tilstandsrapport



KJELLER > MATBOD/KJØLEROM

Teknisk anlegg

Kjølerom etablert innvendig i matbod.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres iring på komponenter inne i kjøleaggregatet.

Forventet levetid for kjøleaggregat i kjølerom er normalt ca. 10–15 år ved ordinær bruk og jevnlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det anbefales service og kontroll av aggregatet. Fuktpåvirkning kan over tid påvirke funksjon og levetid på anlegget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er registrert vann på gulv under rørinstallasjoner på vaskerom i kjeller.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Koblinger og vannledning bør kontrolleres og utbedres av rørlegger. Mangelfull tetthet kan føre til lekkasje med risiko for fuktskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner over tid.

I forbindelse med oppgradering/renovering vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres fuktmerker på gulv og vegg under avløpsrør på vaskerom. Avløpsrør fremstår delvis reparert med tape rundt rør og skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Det anbefales kontroll og utbedring av avløpsforbindelser for å sikre tett løsning. Utettheter kan over tid føre til fuktskader på gulv og vegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert mekanisk avtrekk på våtrom. På soverom er ventilasjonen begrenset til vindusventiler.

Det er stedvis registrert fuktforhold som kan knyttes til begrenset luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på våtrom, samt vurdere bedre ventilasjon på soverom f.eks. via klaffventiler i yttervegg. Begrenset ventilasjon vil over tid gi økt fuktbelastning og potensielt videre skader.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal luftgjennomstrømning.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert gulvmontert varmepumpe med ukjent alder.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

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

Vurdering av avvik:

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

Anlegget ga ikke varme ved funksjonstest på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales service og funksjonskontroll av fagperson. Manglende funksjon kan medføre redusert oppvarming og behov for reparasjon eller utskifting.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med ukjent alder.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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.

1975 Ukjent om det er foretatt total rehabiliteringer av anlegget.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er i 2016 installert strømmåler.

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?

Ukjent

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, jamfør 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?

Nei

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 el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Registreres flere steder hvor det mangler deksel og ledninger henger synlig.

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik. Samsvarserklæring forelå ikke på befaringsdagen.



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.

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.

Dette gir en åpen avslutning i topp og kan medføre at vann og smuss kommer bak.

Det anbefales montert klemlist for tett og korrekt avslutning.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Slike riss forekommer ofte i eldre konstruksjoner som følge av naturlige setninger og belastninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



! TG 3 Forstøtningsmurer

Muren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) med grov overflate. Overflaten fremstår ubehandlet / uten synlig puss- eller maling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

Det registreres skjevhet/retningsavvik på forstøtningsmur som antas å skyldes jordtrykk og/eller telebelastning. Det er ikke montert rekkverk på mur.

Konsekvens/tiltak

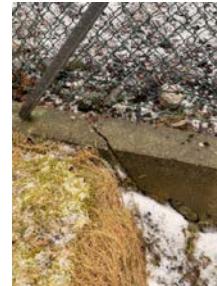
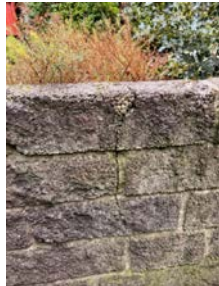
- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av stabilitet og behov for utbedring.

Det bør etableres rekkverk der høydeforskjell overstiger 50 cm i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Terrenget omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom og skred.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registreres at terrenget ved innkjørselen har fall inn mot bygningskroppen.

Dette gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fall mot hus

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 befaringstidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Rømningsforhold fra kjeller tilfredsstiller ikke krav. Det er målt mer enn 100 cm fra gulv opp til underkant vindu, og det er ikke etablert fastmontert løsning for adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere fast trinn, stigetrinn eller annen permanent løsning på vegg for å sikre forsvarlig rømning. Manglende tilrettelegging kan vanskeliggjøre rask og sikker evakuering ved brann.

For å lukke avvikene må rekkverk og håndløpere, utbedres til å tilfredsstille dagens krav.



Mangler rekkverk i trapp



Mangler håndløper i trapp

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

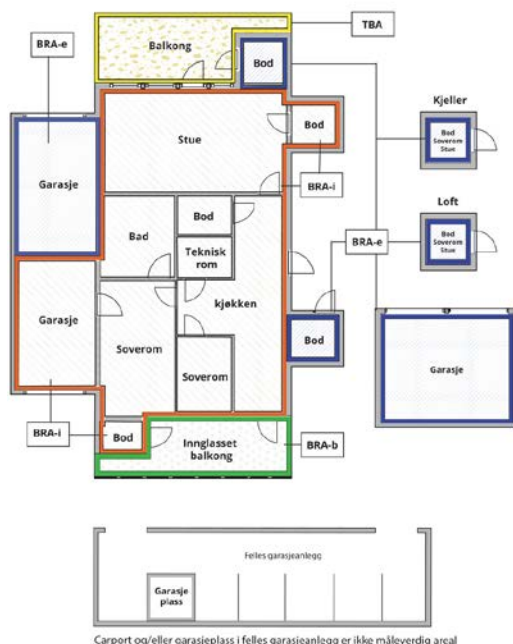
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	103			103	24
Kjeller	87			87	
SUM	190				24
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, stue		
Kjeller	Gang, matbod/kjølerom, vedbod, bod, kjellerstue, bad, vaskerom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal av garasje er oppmålt utvendig da det ikke var tilkomst inn i garasjen på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	3	94		0	468.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bergelandsvegen 7							
Hjemmelshaver Herikstad Leif							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeår er basert på fremlagte tegninger.

Standard

Garasjen holder gjennomgående enkel standard tilsvarende hovedbygget.

Vedlikehold

Bygget fremstår noe slitt, og vedlikehold er påregnelig.

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Flatt tak med ukjent tekking.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer med 2 lags glass.

Port m/port åpner.

Merknader:

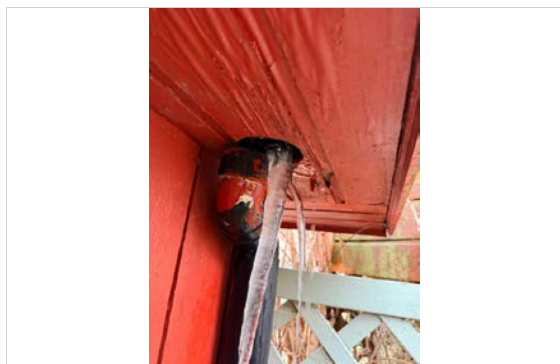
- Det observeres vannlekkasje fra tak til gesimskasse med avrenning ned langs side av nedløp. Nedløpet har tapet reparasjon nederst, noe som kan indikere tidligere skade eller sprekke.
- Det registreres riss og mindre avskalling i pusset murflate.
- Kledningsbord og vindskier ved gesims har avflassing av maling og begynnende nedbrytning.
- Det er stedvis liten avstand mellom trekledning og terreng.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

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	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.



Adresse

Bergelandsvegen 7, 4351 KLEPPE

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263319

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

171705541

Gårdsnummer

3

Bruksnummer

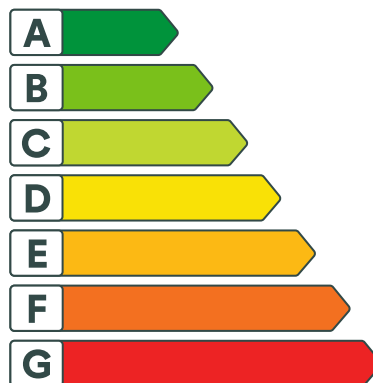
94

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

1975

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

190,0 m²

Oppvarmet bruksareal

190,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



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

213,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

194,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år

36 962 kWh



Bergelandsvegen 7, 4351 KLEPPE



Detaljering

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



Bergelandsvegen 7, 4351 KLEPPE



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

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: 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 21: 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.



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>

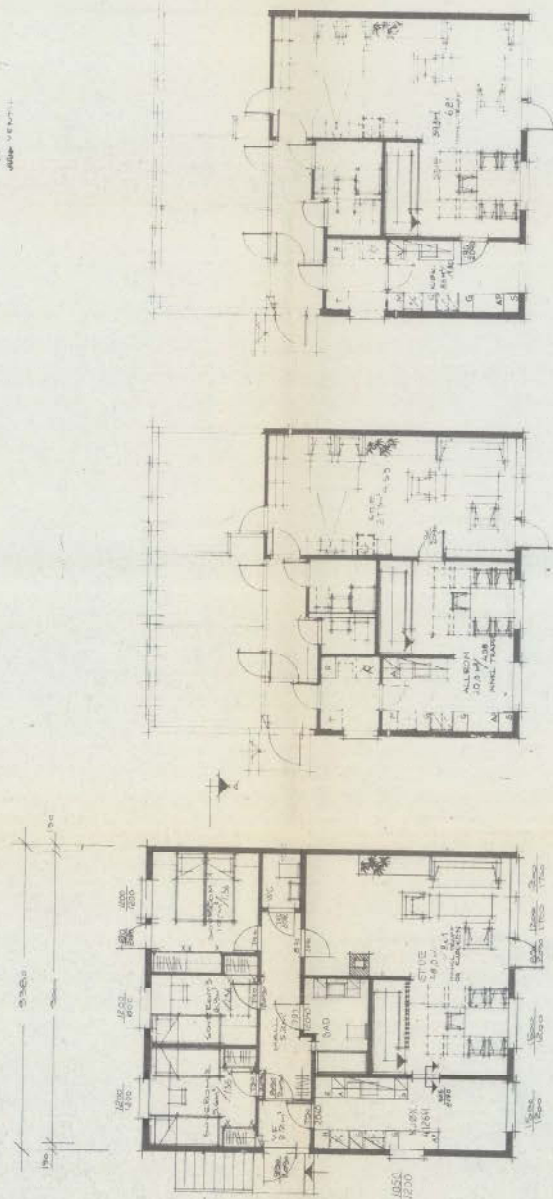


Spørsmål om energiattesten

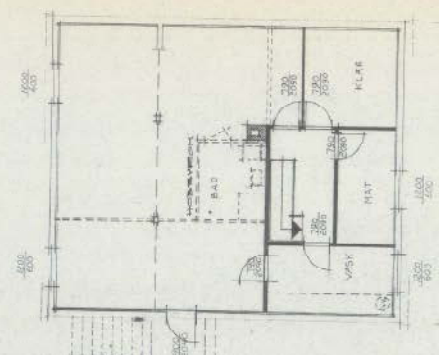
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

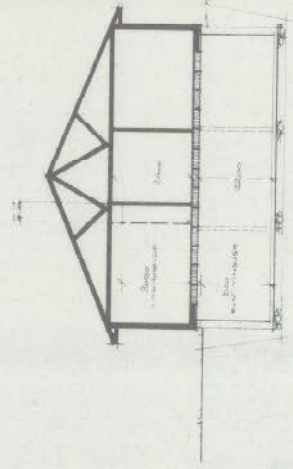
<https://www.enova.no>



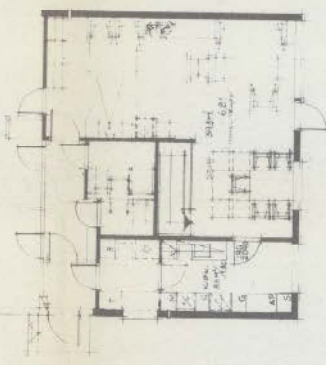
STUEBEL, J.



0000



Sheet A-A



STRUCTURE 2

1000

TOMT nr. 17
og vaskerom +
Block 79 alt. 1 m/kjeller

LEIF HERIKSTAD

GRUDE - VERDALEN

G. BLOCK WATNE

THE CONFIDENTIALITY OF INFORMATION AND THE NACI ACT 401276

Klepp bygningråd
Godkjent
- 1 JUNI 1978
ARKIV:

By order of registrant:
 Edwin J. Lloyd
 Notary 18 MAY 1976
 ARIZONA

rev dx	CT	95-76
rev dx	CT	95-76

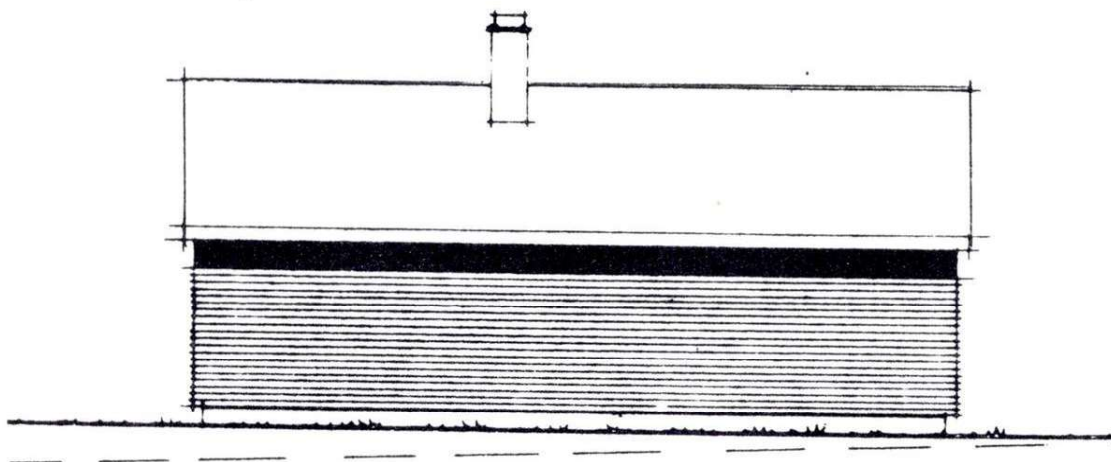
Evangelienbuch W.C. dorer vindi.	Kyellertag C.T.	M-76
WÄRKEN & STUELT.		M 447-74
for 1870-1900		1870
for 1870-1900		1870

第 1 次 (1970.7.18)	1.0	1.0
第 2 次 (1970.7.25)	1.0	1.0
第 3 次 (1970.8.1)	1.0	1.0
第 4 次 (1970.8.8)	1.0	1.0
第 5 次 (1970.8.15)	1.0	1.0
第 6 次 (1970.8.22)	1.0	1.0
第 7 次 (1970.8.29)	1.0	1.0
第 8 次 (1970.9.5)	1.0	1.0
第 9 次 (1970.9.12)	1.0	1.0
第 10 次 (1970.9.19)	1.0	1.0
第 11 次 (1970.9.26)	1.0	1.0
第 12 次 (1970.10.3)	1.0	1.0
第 13 次 (1970.10.10)	1.0	1.0
第 14 次 (1970.10.17)	1.0	1.0
第 15 次 (1970.10.24)	1.0	1.0
第 16 次 (1970.10.31)	1.0	1.0
第 17 次 (1970.11.7)	1.0	1.0
第 18 次 (1970.11.14)	1.0	1.0
第 19 次 (1970.11.21)	1.0	1.0
第 20 次 (1970.11.28)	1.0	1.0
第 21 次 (1970.12.5)	1.0	1.0
第 22 次 (1970.12.12)	1.0	1.0
第 23 次 (1970.12.19)	1.0	1.0
第 24 次 (1970.12.26)	1.0	1.0
第 25 次 (1971.1.2)	1.0	1.0
第 26 次 (1971.1.9)	1.0	1.0
第 27 次 (1971.1.16)	1.0	1.0
第 28 次 (1971.1.23)	1.0	1.0
第 29 次 (1971.1.30)	1.0	1.0
第 30 次 (1971.2.6)	1.0	1.0
第 31 次 (1971.2.13)	1.0	1.0
第 32 次 (1971.2.20)	1.0	1.0
第 33 次 (1971.2.27)	1.0	1.0
第 34 次 (1971.3.5)	1.0	1.0
第 35 次 (1971.3.12)	1.0	1.0
第 36 次 (1971.3.19)	1.0	1.0
第 37 次 (1971.3.26)	1.0	1.0
第 38 次 (1971.4.2)	1.0	1.0
第 39 次 (1971.4.9)	1.0	1.0
第 40 次 (1971.4.16)	1.0	1.0
第 41 次 (1971.4.23)	1.0	1.0
第 42 次 (1971.4.30)	1.0	1.0
第 43 次 (1971.5.7)	1.0	1.0
第 44 次 (1971.5.14)	1.0	1.0
第 45 次 (1971.5.21)	1.0	1.0
第 46 次 (1971.5.28)	1.0	1.0
第 47 次 (1971.6.4)	1.0	1.0
第 48 次 (1971.6.11)	1.0	1.0
第 49 次 (1971.6.18)	1.0	1.0
第 50 次 (1971.6.25)	1.0	1.0
第 51 次 (1971.7.2)	1.0	1.0
第 52 次 (1971.7.9)	1.0	1.0
第 53 次 (1971.7.16)	1.0	1.0
第 54 次 (1971.7.23)	1.0	1.0
第 55 次 (1971.7.30)	1.0	1.0
第 56 次 (1971.8.6)	1.0	1.0
第 57 次 (1971.8.13)	1.0	1.0
第 58 次 (1971.8.20)	1.0	1.0
第 59 次 (1971.8.27)	1.0	1.0
第 60 次 (1971.9.3)	1.0	1.0
第 61 次 (1971.9.10)	1.0	1.0
第 62 次 (1971.9.17)	1.0	1.0
第 63 次 (1971.9.24)	1.0	1.0
第 64 次 (1971.10.1)	1.0	1.0
第 65 次 (1971.10.8)	1.0	1.0
第 66 次 (1971.10.15)	1.0	1.0
第 67 次 (1971.10.22)	1.0	1.0
第 68 次 (1971.10.29)	1.0	1.0
第 69 次 (1971.11.5)	1.0	1.0
第 70 次 (1971.11.12)	1.0	1.0
第 71 次 (1971.11.19)	1.0	1.0
第 72 次 (1971.11.26)	1.0	1.0
第 73 次 (1971.12.3)	1.0	1.0
第 74 次 (1971.12.10)	1.0	1.0
第 75 次 (1971.12.17)	1.0	1.0
第 76 次 (1971.12.24)	1.0	1.0
第 77 次 (1972.1.1)	1.0	1.0
第 78 次 (1972.1.8)	1.0	1.0
第 79 次 (1972.1.15)	1.0	1.0
第 80 次 (1972.1.22)	1.0	1.0
第 81 次 (1972.1.29)	1.0	1.0
第 82 次 (1972.2.5)	1.0	1.0
第 83 次 (1972.2.12)	1.0	1.0
第 84 次 (1972.2.19)	1.0	1.0
第 85 次 (1972.2.26)	1.0	1.0
第 86 次 (1972.3.5)	1.0	1.0
第 87 次 (1972.3.12)	1.0	1.0
第 88		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

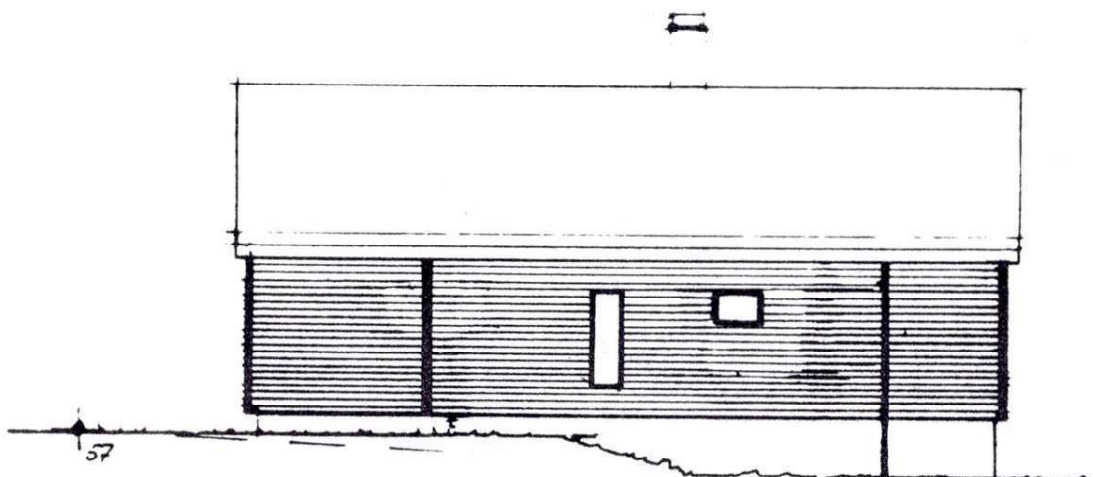
472104

For example, the *actin* mRNA levels in the *actin* promoter region are higher in the *actin* promoter region than in the *actin* promoter region.



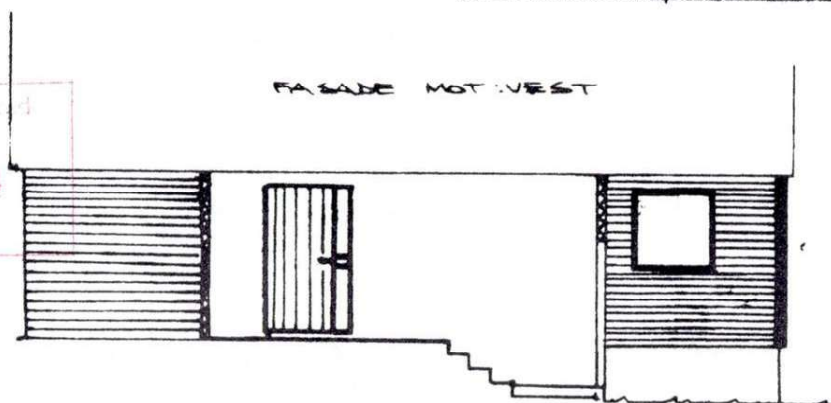
FASADE MOT ØST

3/94

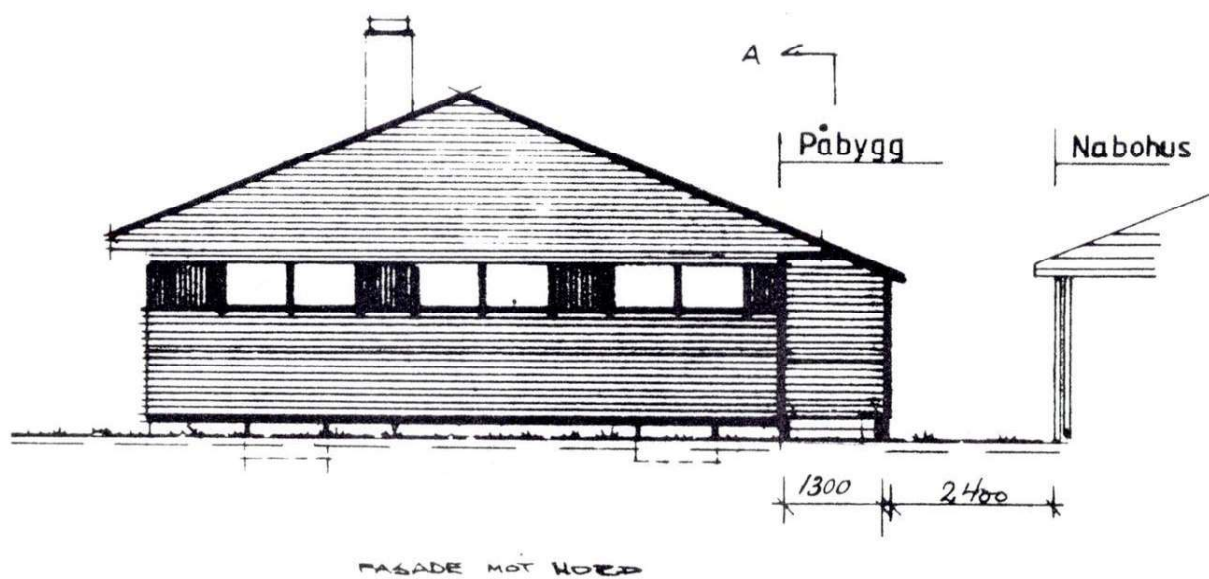
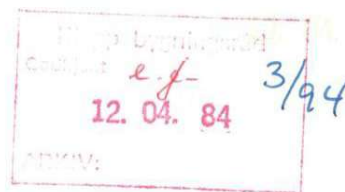
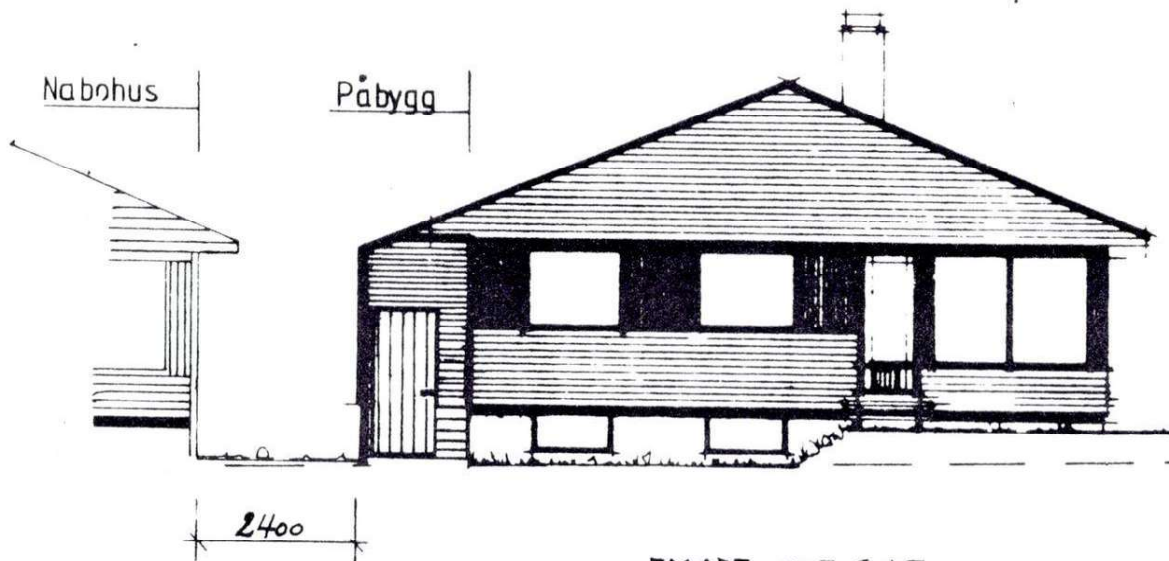


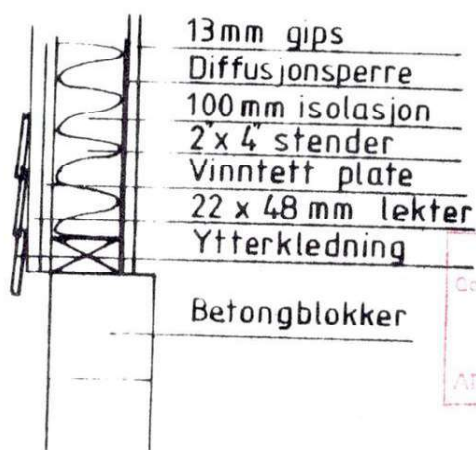
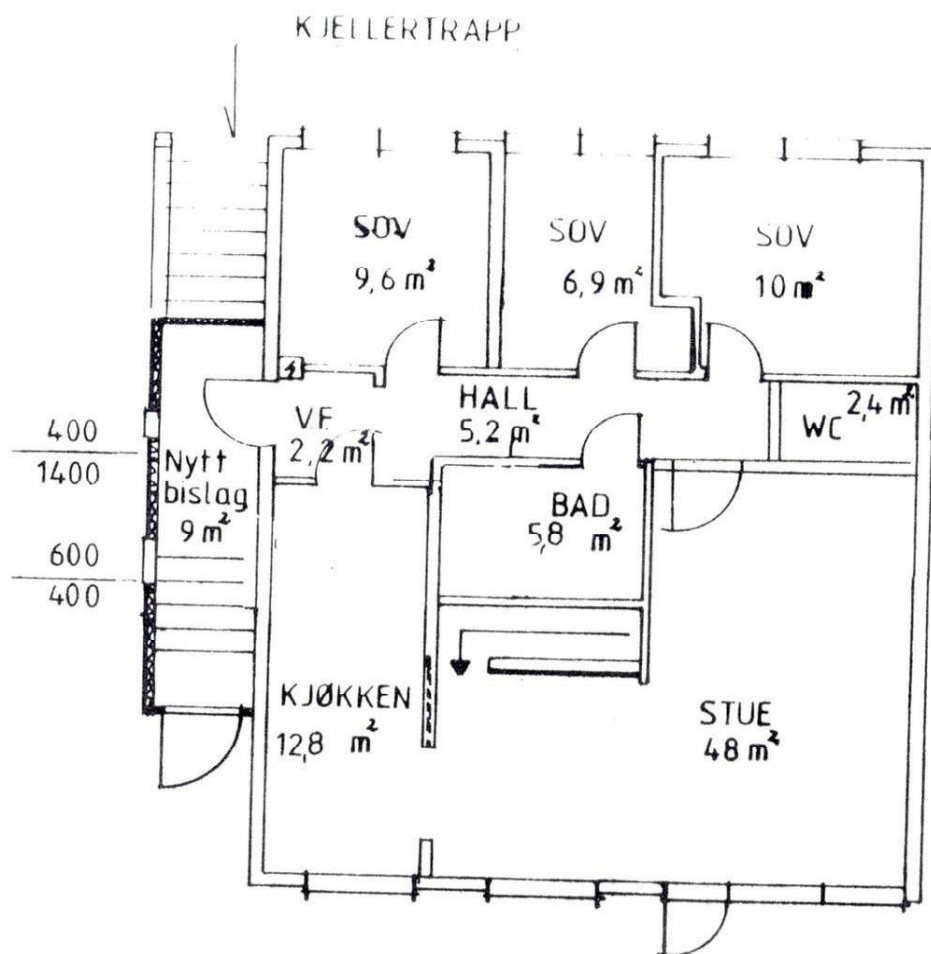
FASADE MOT VEST

12. 04. 84



2800 5900
SNITT A-A





Snitt gjennom vegg

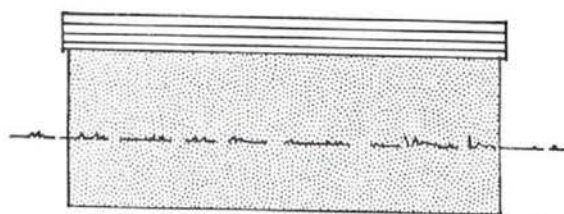
12. 04. 84
e.g.
ARKIV:

PLAN AV BISLAG

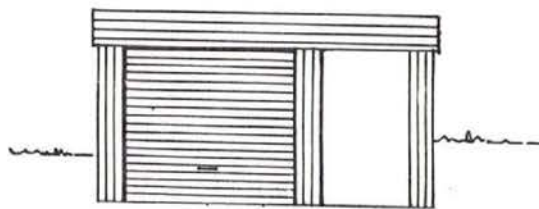
MÅL 1:100

Leif Herikstad

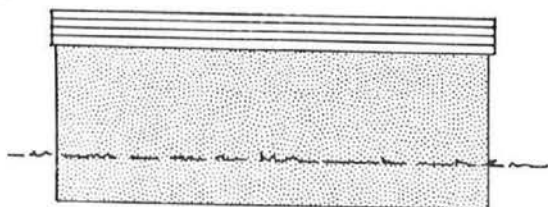
Bergelandsvegen 7
gnr. 3 bnr. 94



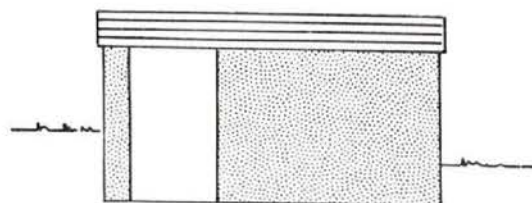
Mot öst



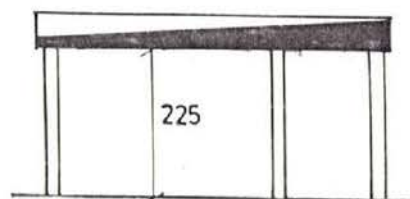
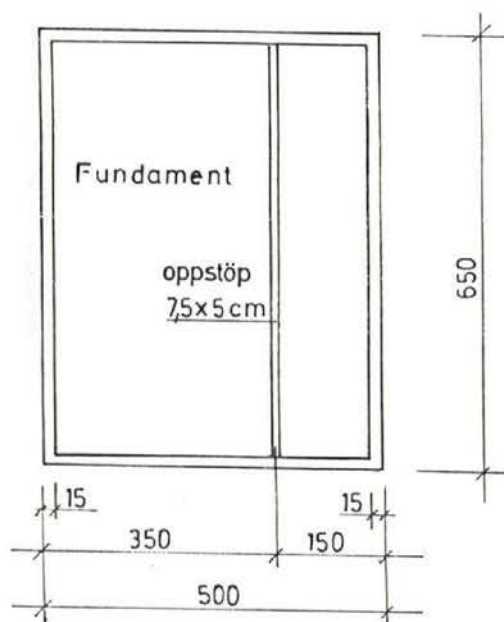
Mot syd



Mot vest



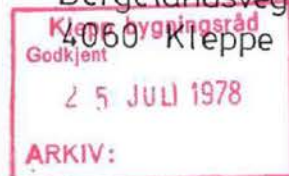
Mot nord



SNITT



GARASJE FOR Leif Herigstad
Bergelandsvegen 7



MÅL 1:100 19.7.78

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Grude, Vedøalen			3	94	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	13.11.75	dato 9.12.75	sak	595/75
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Leif Herigstad		Bergelagsvegen 7, 4060 Kleppe			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
G. Block Watne A/S Erling Skjalgsonsgt. 10 4300 Sandnes				62075	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Oyfred Birkeland " "		" "			

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

☐ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Kjeller: Puss av golv, innpussing av vinduer.

Utv. Puss av pipe over tak. Oppføring av terrasse, terrassedør må holdes forsvarlig stengt til terrasse er oppført. Rekkverk på trapp.

Dette arbeid må være fullført innen

Kleppe, den 10.1.77

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ Klepp Sparebank
☐
☐

Martin Bø
for bygningssjef en

Nr. 321 n
H. J. Risan Ettf., Bergen

Db.nr. 483419 76
Jæren herredsrett 18/6

Skøyte

Underskrivne Klepp kommune, fødd _____ (dag og år)
 sel og overdreg til Leif Herigstad, fødd 12.04.52 (dag og år: [REDACTED])
 eigedomen min/vår Tomt nr. 15
 gr.nr. 3, br.nr. 94 matrikkelskyld 0 mark 01 øre i
Klepp herad.

Kjøpesummen, som er kr. 22.500,- Tjuetotusenfemhundre 00/100
 er greidd etter avtale.

Hefte:

Kommunen har rett til å arbeida med vegar, kloakkar, vass-
 leidningar og framføring av kommunalt leidningsnett o.a.
 utan at det kan krevjast skadebot. Om det skulle verta
 turvande, må tomteeigaren gje rett til nabo for fram-
 føring av private stikkleidningar.
 Tomta kan ikkje seljast vidare til andre før det er
 bygd hus på den. Tomta må i fall det ikkje vert bygd
 hus på den innan 1 år, leverast tilbake til Klepp kom-
 mune til same pris som den er kjøpt for utan kostnad
 for kommunen.
 Ved vidare sal av eigedomen innan 5 år etter at hus er
 bygd på tomta, må salet og den nye kjøparen godkjennast
 av Klepp formannskap.
 Retten til slik ekstra godkjenning av ny eigar fell
 bort etter overgang ved tvangsauksjon eller til ekte-
 felle og/eller slektningar i rett opp - eller nedstigande
 linje som bur og framleis ynskjer å bu i huset. Samtykke
 til overdraging kan likevel berre mektast ut frå full-
 gode saklege grunnar og retten skal vera prioritert
 etter Husbankens lån.
 Formannskapet kan elles på søknad gje dispensasjon frå
 alle ovannemnde hefte.

Gjerdeplikt: Mot sør Bergelandsvegen
 " vest gnr. 3 bnr. 93
 " nord " 3 " 8.



Kleppe, den 12. juni 1976
Eirik E. Stangeland
(seljaren si underskrift)

Underskrivne, som er gift med seljaren, gjev mitt samtykke til skøytet. ¹⁾

den 19

Eg/me stadfester med dette at *Eirik E. Stangeland*

og skreiv på skøytet medan eg/me var tilstades,

og at dei er over 21 år. ²⁾

Kleppe kommune
1. *Anleisjorg Kleppe*
4060 Kleppe 01/14

Kleppe kommune
2. *Trünn Stangeland*
4062 Kleppe st. 170/33

¹⁾ Høyrrer eigedomen til sameiga og eigedomen anten tener til sams bustad eller yrket til den andre ektemaken eller begge ektemakane er knytt til eigedomen, skal ektemaken skriva på her.

²⁾ Ein notarius, lensmann, aut. lensmannsfullmektig/namsmann/namsmannsfullm. godkjend av namsretten, forliksmann, advokat, aut. eigedomsmeklar, — eller 2 vitne skriv på her.

MERK: Skøyte eller kjøpekontrakt må vera påført stempelmerke innan 1 månad etter den dagen desse er utferda, elles vert stempelavgifta dubla.

Dok. nr. 5468 1975
Jæren herredsrett 29.7.

Målebrev

Prt.koll. nr. 24 Side 13

Ar 1975 den 22. juli ble det, i samsvar med § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

eiendommen Grudefeltet II gnr. 3 bnr. 77 i Klepp.

Forretningen er rekvidert av Klepp kommune

som er heimelshaver / ~~med fullmakt for heimelshaveren~~ *

Forretningen ble administrert av underskrivne, og som kartvitne var tilstede:

Dagfinn Bjerkeli og Garman Høiland

Lovlig varslet var:

Avholdt kontorforretning.

Ved forretningen møtte:

Parsellen ligger i det regulerede / ~~regulerede~~ strøk på Grude

Delingen er godkjert i Bygningsrådet den 21. mars 1972 sak nr. 122/72

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser i nord med gnr. 3 bnr. 8	53-54 = 13,00 m
sør med Bergelandsvegen	67-68 = 13,00 m
vest med T14	67-53 = 36,00 m
øst med T16	68-54 = 35,96 m

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som nevnt ovenfor.

Skyld for den fraskilte delen er fastsett til 0,01 u/fradrag

Hovedbrukets gjenværende skyld: 0,01

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen ble avsluttet den 23. juli 1975


Dagfinn Bjerkeli


Egil Aase


Garman Høiland

* Stryk det som ikke passer.

MÅLEBREV-KART

Bruksnavn: T 15

Koordinater

gnr. 3

bnr. 97

Areal: 467,7 m²

Skyld: 0,01 u/fradrag

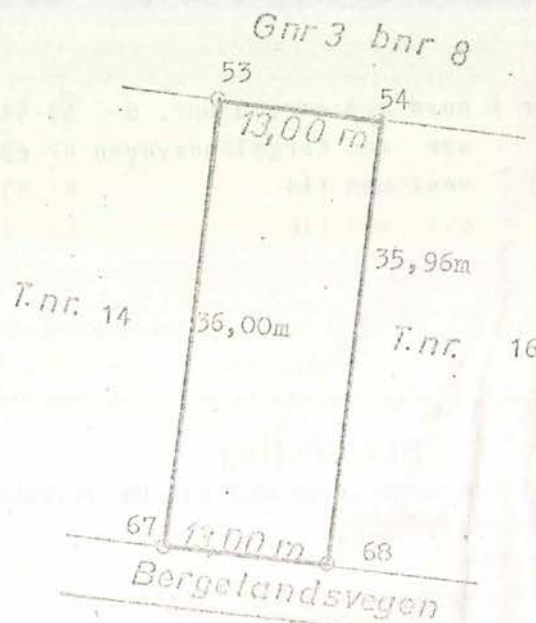
Parsell av: Grudfeltet II

gnr. 3

bnr. 77

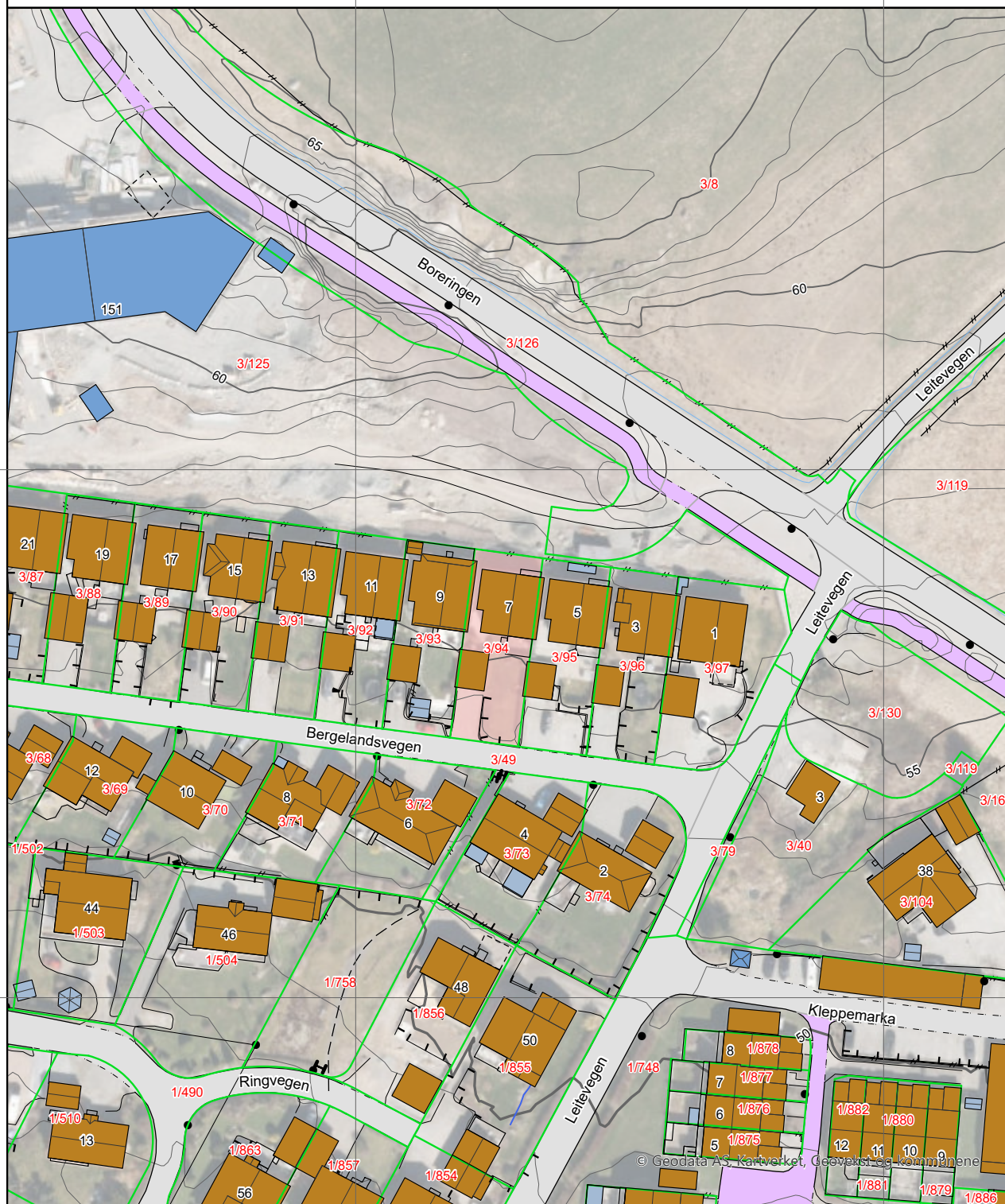
Målestokk 1:500

Punkt nr.	y	x
53	-25321,421	87653,756
54	-308,474	652,581
67	-324,563	617,897
68	-311,613	616,762



Eiendomsgrenser

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



0 25 50 m

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/3/94/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 14.1.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

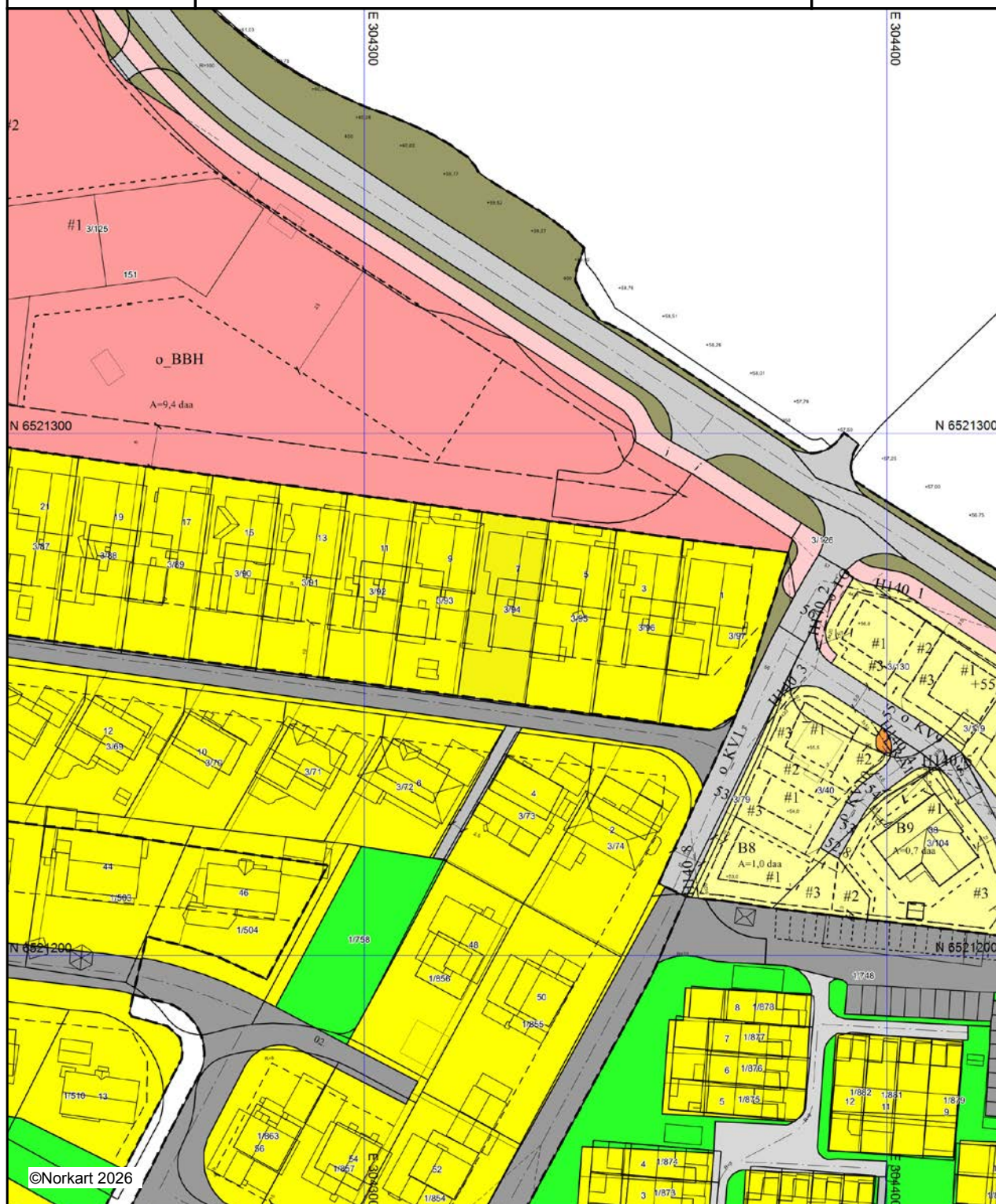
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Eigedom: 3/94
Adresse: Bergelandsvegen 7
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Område for bustader med tilhøyrande anlegg

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

Kjøreveg

Anna veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

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

Park

Anlegg for lek

Anna friområde

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

Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-1)

Bustader

Bustader - frittliggjande småhus

Barnehage

Energianlegg

Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Køreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Føresegsområde (PBL2008 §12-7)

Føresegsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

Sikringssonegrense

Føresegs grense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Formåls grense

Regulert tomtegrense

Byggjegrænse

Byggjelinje

Planlagt busetnad

Bygningar som inngår i planen

Bygningar som skal fjernast

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kjørefelt

Regulert parkeringsfelt

Målelinje/avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift kotehøgde

Abc Påskrift plantilbehør



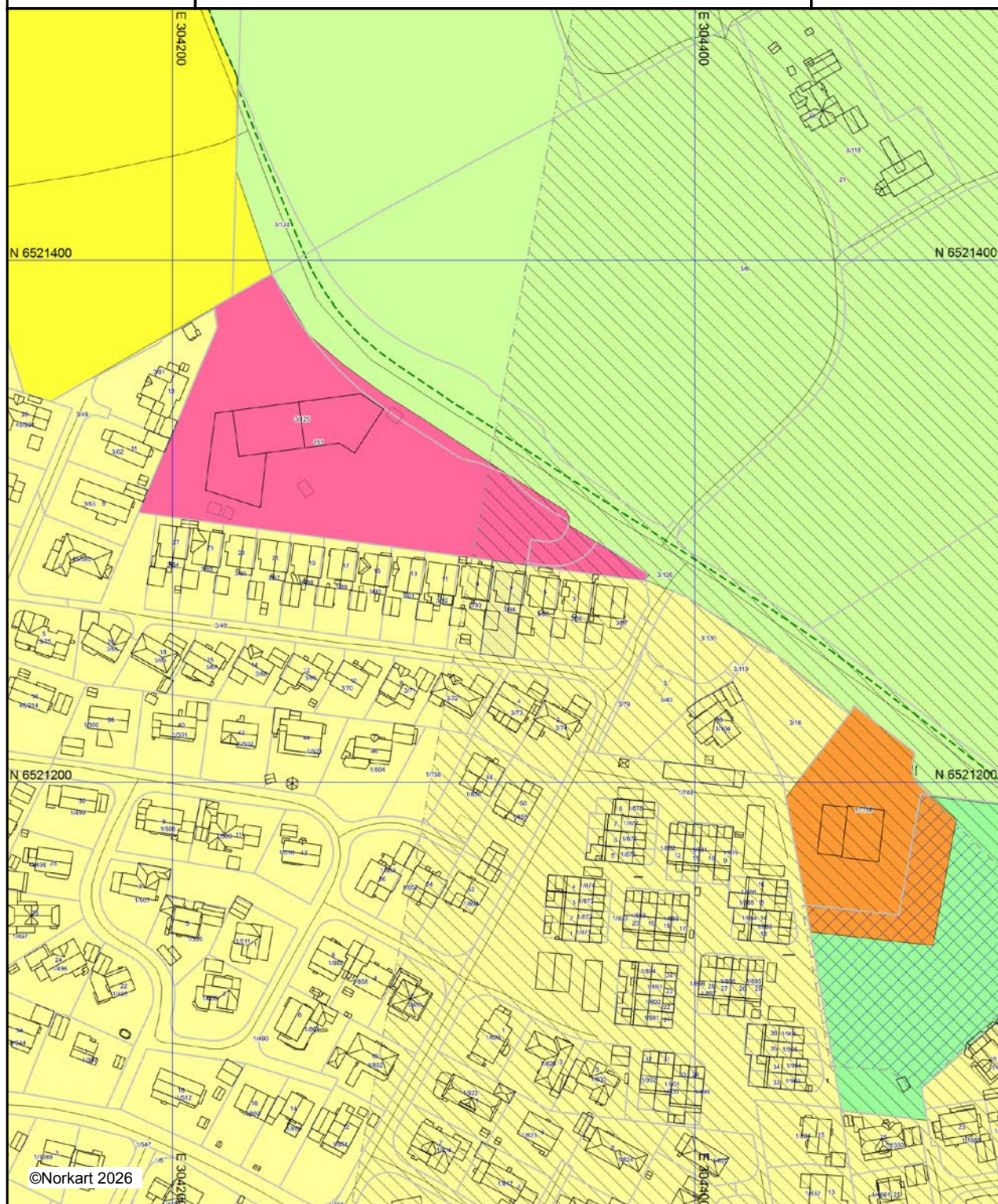
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 3/94
Adresse: Bergelandsvegen 7
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angittthensynsone - omsyn VassdragH560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Sikringssonengrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande

Nabolagsprofil

Bergelandsvegen 7 - Nabolaget Verdalen aust/Sørhellet - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nymyra Linje X44, 59, 62	3 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	12 min 7.5 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 26 km

Skoler

Bore skule (1-7 kl.) 396 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	16 min 1.2 km
Kleppe skule (1-7 kl.) 455 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	9 min 5.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min 7.4 km

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

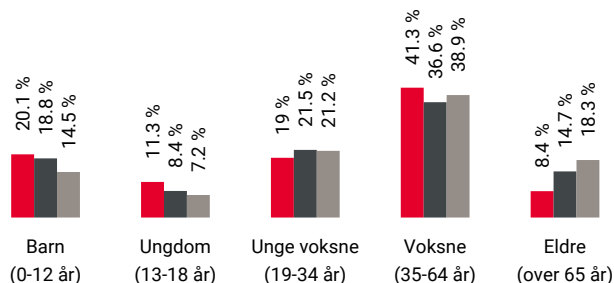
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sporafjell barnehage	2 min
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	8 min
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Verdalen PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Verdalen Post i butikk	10 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



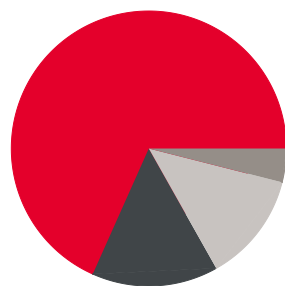
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Sollia ballløkke	8 min	
	Ballspill	0.7 km	
	Kjøpmannsbrotet - Ballbinge	10 min	
	Ballspill	0.9 km	
	MOVA Klepp	16 min	
	Robust Trening Bryne	13 min	

Boligmasse



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

«Bra for barn, 3 barnehager innfor 1km, barne- og ungdomsskole innfor 1km. Butikk, kiosk, bil rep.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Jærhagen

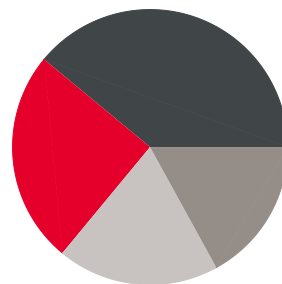
17 min



Apotek 1 Jærhagen

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



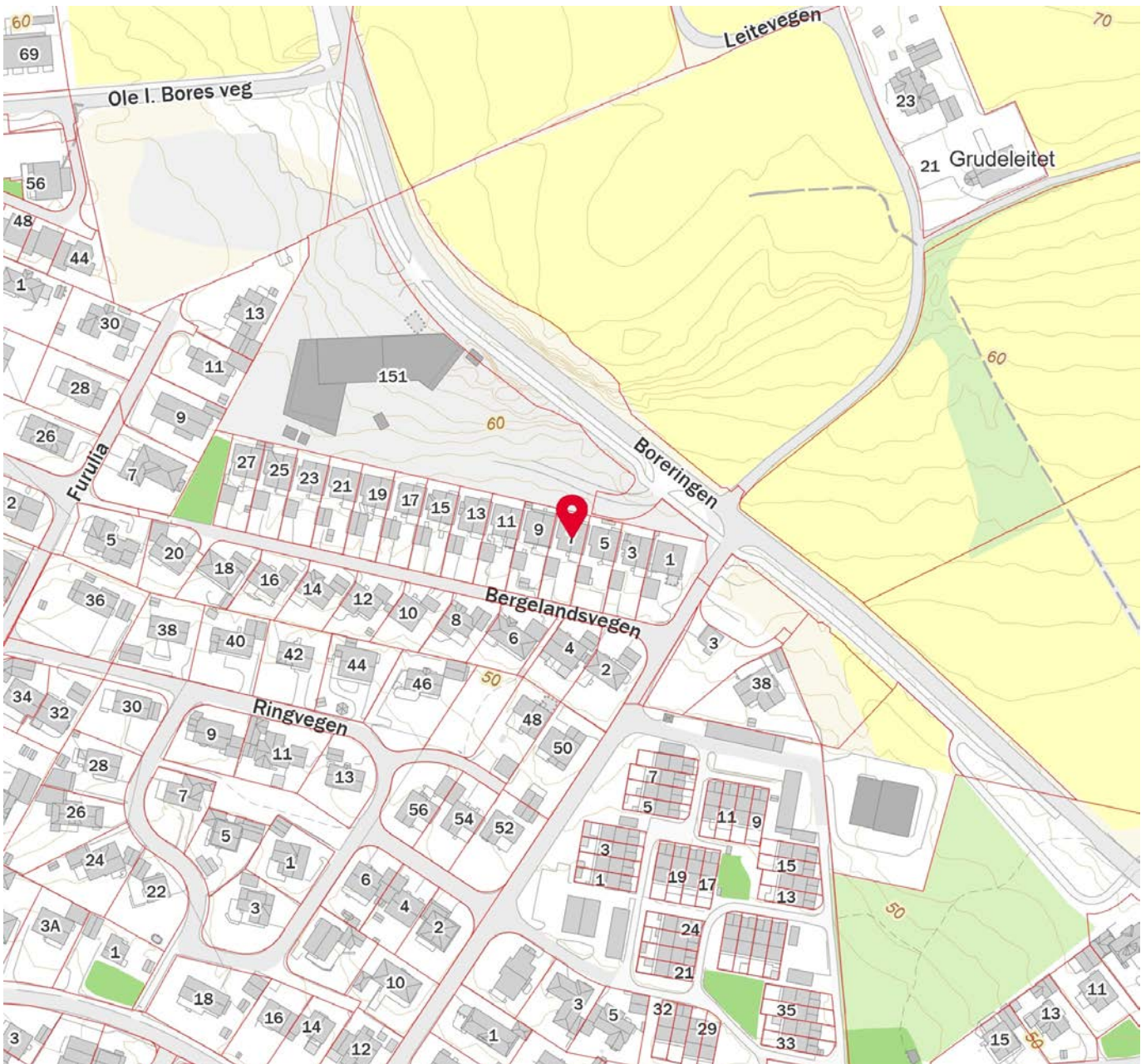
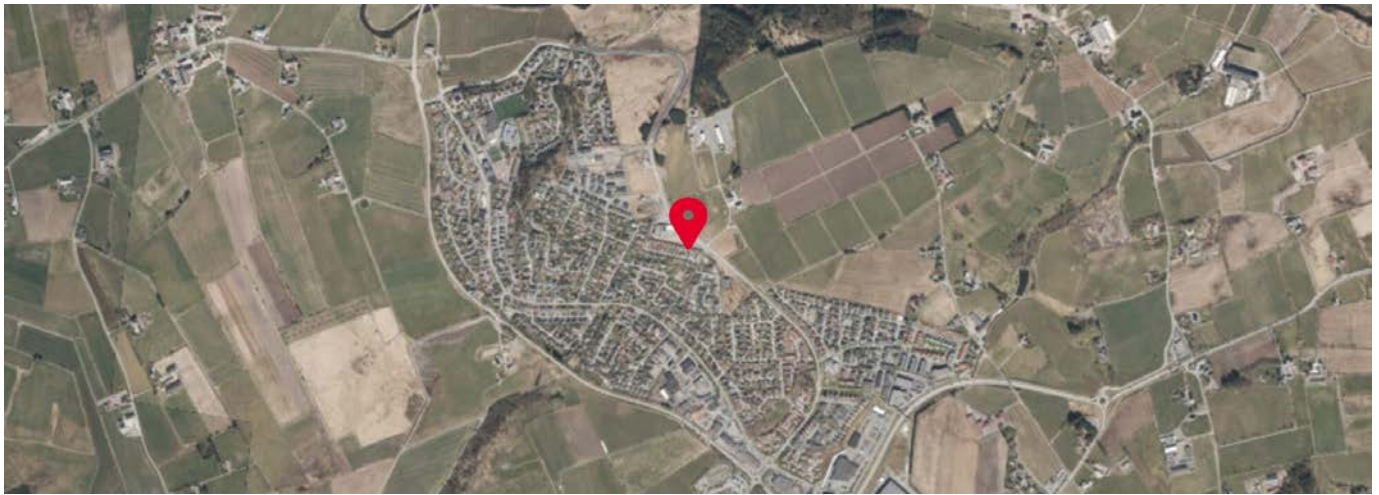
0%

43%

Verdalen aust/Sørhellet
Kleppe/Verdalen
Norge

Sivilstand

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





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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.



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: Bergelandsvegen 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre