UTSIKTSVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Utsiktsvegen 2
4352 KLEPPE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1967
BRA: 229 m^2
BRA-i: 183 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	20	2	0

Erlend Hegelstad
Jærtakst Tilstand AS
erlend@jaertakst.no
90731283
Utsiktsvegen 2
4352 Kleppe

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32217

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Boligen har en takvinkel på 30 grader på hovedtak, med snø mengder på tak så kan det oppstå ras. Det er derfor et krav at det monteres snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes rundt bolig.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig membran under fliser. Membran er ikke synlig i sluk og ingen synlig oppbrett langs gulv. Varmekabler er opplyst at er defekt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må legges membran i våtsoner for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. I den sammenhengen bør varmekabler også skiftes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres malingsavflassing på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

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.
Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist

Rom under terreng

Oppsummering

Sprekk i synlig betong gulv i bod.

Anbefalte tiltak

Loka utbedring av sprekk i betong gulv.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Manglende rekkverk på deler av terrasse i 1 etasje. Det er en anbefaling at høyder over 50cm blir sikret med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Anbefalt at det blir montert rekkverk på deler av terrasse der høyder overstiger 50cm selv om det er plen under.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Dette gjelder vinduer og dører som ikke er byttet i 2001.
Kondensskader i vindu på soverom.
Skyvedør er noe stør, dør til balkong er værslitt.
Enkelte glasslister har noe begynnende nedbryting.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Utbedring av vindu med kondensskader
justering av dør
Bytting av enkelte glasslister.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Spor etter borrebiller og museaktivitet.
Manglende pakning på luke til kaldtloft.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser om det er gammel aktivitet etter borrebiller.
oppdages aktivitet etter mus så bør tiltak iverksettes.
montere pakning på luke for å hindre kondensering.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stedvis knirk.
Det er noen ujevnheter målt ca 14mm på 2m i 2 etasje på soverom. Ca 12mm på i stue og spisestue 1 etasje
Det er ujevnheter i kjeller gulv, disse variere mellom 10-14mm på 2m på målte plasser.

Anbefalte 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.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak

Montere elektrisk vifte for å sikre god ventilering av rommet.

Trapp

Oppsummering

Noe knirk i trapp. Åpninger i rekkverk er over 10cm og manglende håndløper på vegg i trapper iht dagens krav.
I bunnen av trapp til kjeller er det under 2m til etasjeskillet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det er fall på gulv, men mindre en referanse nivået, det er ukjent om det er oppbrett ved terskel. Skinne i bunn danner sperre mot sluk i dusj sone. Skinne er lavere en topp terskel. Men pga av at det er ukjent om det er oppbrett bak terskel list (er det oppbrett så vil denne være punktert av spiker som er brukt til å feste terskellist). Det vil derfor være en fare for, at ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsone, så vil vann renne ut av rommet før det renner ned i sluk.

Fall inne i dusjsonen er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Montere elektrisk vifte for å sikre god ventilering av rommet.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

Våtrommet har tilfredsstillende fall til sluk.
Det er malingsavflassing langs malt grunnmur. Dette må ses i sammen med punkt under drenering.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Vegger må overflatebehandles.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Montere elektrisk vifte, for å sikre god ventilering av rommet.

Øvrig: Innvendige overflater og dører.

Oppsummering

Småhakk og skader i laminat, en glipe ut av skyvedør.
Enkelte dører tar i karm.
Skader i malt papp.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av enkelte overflater i boligen anbefales.
Justering av enkelte dører.

Øvrig: Utvendige trapper.

Oppsummering

Løs skifer i inngangstrapp.
Store åpninger i rekkverk.
Manglende håndløper i trapp til kjeller inngang.

Anbefalte tiltak

Montere håndløper i kjellertrapp anbefales.
Utbedre løs skifer.
Minske åpninger i rekkverk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er er gjort mindre endringer i kjeller.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Apparat over 10år og nål er på rødt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
13.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Cate Margrethe Aske**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erlend Hegelstad**
Telefon: **90731283**
Firma: **Jærtakst Tilstand AS**
Epost: **erlend@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Utsiktsvegen 2, 4352 Kleppe**

Kommunenr: **1120** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **479** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1967** - Iht eiendoms data på nett.
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2001	Boligen ble tilbygget en stue. Tegninger er stemplet og godkjent i kommunen.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	43	43	0	0	0
1. etasje	82	82	0	0	0
Kjeller	58	58	0	0	0
Garasje	46	0	46	0	0
Totalt m²	**229**	**183**	**46**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	43	43	0	Gang, bad og 3 soverom.	
1. etasje	82	82	0	Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken, spisestue og stue.	
Kjeller	58	33	25	Gang, hobbyrom og vaskerom.	2 boder.
Totalt m²	**183**	**158**	**25**		

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.
BRA-e (eksternt bruksareal) er frittstående garasje.
Loft på garasje er ikke målbart areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Maling løsner fra grunnmur tegn til mur trekker fukt.



Synlig topplist med grunnmursplast, dette strekker seg fra kjellertrapp til rundt hjørne.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det drenert på side mot garasje fra kjellertrapp til hjørne ca 2012
Resterende er fra byggeår.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det registreres malingsavflassing på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.
Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Bolig med kjeller, tilbygg fra 2001 står på søyler.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

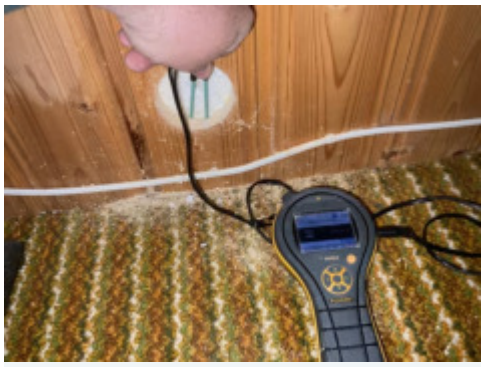
Type grunnmur i kjeller	Betong

Synlige murer er pusset innvendig og utvendig, på tegning er det tegnet inn betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Rom under terreng



Hulltaking i nedre del av påforet vegg i hobbyrom. Målingen viser ingen tegn til fukt.



Sprekk i betong gulv.

Type rom under terreng	Delvis innredet

Kjeller er delvis innredet. Hobbyrom er innredet med påforede vegger og vegg til vegg teppe på gulv. Resterende rom i kjeller har synlige betongvegger. Det er tatt hull i nedre del av vegg i hobbyrom. Målingen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt isopor til isolering mot grunnmur.
Rom er ventilert via vindu og ventiler.
Malingsavflassing på malte grunnmurer er kommentert under punktet drenering.
Det er sprekk i synlig betonggulv i bod.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Gulv i bod og kjellerinngang har blitt avrettet og gulv i bod/lager har blitt skåret opp og støpt i ved bytting av avløpsrør i 2023

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Sprekk i synlig betong gulv i bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Loka utbedring av sprekk i betong gulv.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Manglende rekkverk.

Type	Balkong, Terrasse

Boligen har en terrasse og ballkong i 2 etasje. Terrasse med utgang fra stue denne er konstruert i tre med terrassebord. Det er over 50cm ned til plen, plen er ikke ansett som hardt underlag i henhold til forskrift. Men det er en anbefaling om at det blir montert rekkverk på alle høyder over 50cm. noe manglende understøtting på den ene bjelken til terrasse. Ikke registrert svikt.
Balkong med utgang fra soverom i 2 etasje balkong er bygget i tre, med rekkverk av stående spiler og håndrekke. Rekkverk er målt til 90cm dette er lavere en dagens krav men tilfredstiller krav på oppføringspunktet. Noe tørkesprekker i terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av terrasse er påbygget i ca 2003 delen ut fra spisestue.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Manglende rekkverk på deler av terrasse i 1 etasje. Det er en anbefaling at høyder over 50cm blir sikret med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalt at det blir montert rekkverk på deler av terrasse der høyder overstiger 50cm selv om det er plen under.

6.5 Vinduer og dører



Skader etter kondensering, vindu fra 94.



Værslitt terrassedør.

Beskrivelse

Enkle glass på kjellerdør og vindu i kjeller.
Vinduer 2lags.
Skyvedør
Tofløyet
Ytterdør
Kjellerdør

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører i 1 etasje er byttet i 2001, når bolig ble tilbygget.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Noe stør.



Enkelte glasslister med begynnende råte.

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Dette gjelder vinduer og dører som ikke er byttet i 2001.
Kondensskader i vindu på soverom.
Skyvedør er noe stør, dør til balkong er værslitt.
Enkelte glasslister har noe begynnende nedbryting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Utbedring av vindu med kondensskader
justering av dør
Bytting av enkelte glasslister.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning

Fasader med liggende dobbeltfalset kledning. Det er registret bruk av museband og lufting i nedre del av kledning. Det har blitt sjekket etter råte i kledning, med tilfeldige stikkinger ved bruk av kniv. Kontrollen er tatt fra bakkenivå. Kledningen er i bra stand, normalt vedlikehold anbefales.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Kledning har blitt byttet, men det er før nåværende eier.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Spor etter borebiller og avføring etter mus.



Manglende pakning på luke mot kaldtloft.

Type loft	Kaldtloft

Boligen har et kaldtloft over 2 etasje, adkomst via luke på soverom. Det er registrert spor etter museaktivitet på kaldtloft. Det er også registrert noe aktivitet etter borrebiller. Manglende pakning på luke til kaldt loft. Kaldtloft er ventilert i hver ende med ventil i vegg.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Spor etter borrebiller og museaktivitet.
Manglende pakning på luke til kaldtloft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser om det er gammel aktivitet etter borrebiller.
oppdages aktivitet etter mus så bør tiltak iverksettes.
montere pakning på luke for å hindre kondensering.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall

Renner av metal

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Boligen har saltak bygget av sperr, undertak av sutaksbord.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein

Taktekkingen består av svart betongstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Utstyr på tak



Manglende snøfangere på tak.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Boligen har en takvinkel på 30 grader på hovedtak, med snø mengder på tak så kan det oppstå ras. Det er derfor et krav at det monteres snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes rundt bolig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Boligen har støpt gulv på grunn og trebjelkelag mellom etasjer. Høyder blir målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom i hver etasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Stedvis knirk. Det er noen ujevnheter målt ca 14mm på 2m i 2 etasje på soverom. Ca 12mm på i stue og spisestue 1 etasje Det er ujevnheter i kjeller gulv, disse variere mellom 10-14mm på 2m på målte plasser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Pipen er en teglsteinspipe fra byggeår. Pipen har på et tidspunkt renovert og det har blitt lagt inn et røykrør av betong, og det har blitt fullt lecakuler rundt. Pipe er tapetsert på flere sider. Det er blitt montert pipebeslag, det er ukjent når dette er gjort.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn plassert i stue	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Tegelsteinspipe rehabilitert på et tidspunkt satt inn røyk rør i betong og fylt med lecakuler rundt.

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator med avkast ut, sug er testet med papir.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ventilator fungere som tiltenkt.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er er gjort mindre endringer i kjeller.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Montert brannstige på lufte balkong 2 etasje.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Apparat over 10år og nål er på rødt.

6.16 Toalettrom



Naturlige ventilering via ventil i vegg, manglende tilluftsspalte i dør.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

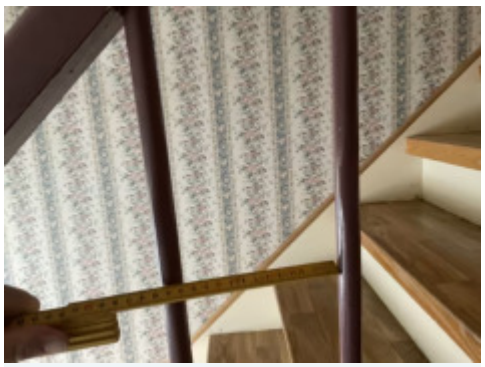
Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere elektrisk vifte for å sikre god ventilering av rommet.

6.17 Trapp



Åpninger over 10 cm mellom spiler.

Beskrivelse

Boligen har to tette trapper i tre, vanger og spilerekkverk er malt, inntrinn med belegg og teppe.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei



Mangler håndløper på vegg.



Åpninger mellom spiler over 10cm i trapp til kjeller.



Avstanden opptil etasjeskillet i bunnen av trapp er under 2m.
Mangler håndløper på vegg i trapp ned til kjeller.

Oppsummering av trapp	TG-2

Noe knirk i trapp. Åpninger i rekkverk er over 10cm og manglende håndløper på vegg i trapper iht dagens krav.
I bunnen av trapp til kjeller er det under 2m til etasjeskillet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Avløpsrør av plast og støpejern. Deler av avløpsrør har blitt byttet, dette gjelder gulv i kjeller og utvendig. Fra kjeller å opp er det avløpsrør av støpejern som er fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Utvendig avløp og rør i kjeller ble byttet i 2023

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Boligen har vannrør av kobber fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Hovedstoppekran på vannledninger er plassert på vaskerom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei

Type sikringer	Automatsikringer

Boligen har eldre elektrisk anlegg som ble bygget om til automatsikringer i 2001. Det er ikke framlagt samsvarserklæring på ombyggingen. Grunnet alder vil det være vanskelig å framskaffe dette.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er opplyst at sikringer er bygget om fra skrusikringer til automat sikringer i 2001

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2010

Størrelse
198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via vindu og ventiler, kombinert med periodisk avtrekk fra kjøkken.
Det er manglende tilluftspalter i innvendige dører.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.23 Våtrom: Bad.



Bad med flislagte overflater gulv og vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad er opplyst pusset opp i 2001. Det er ukjent om alle sjikt er oppgradert da.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Innredning med servant, toalett og dusj.



Plastsluk med synlig klemring, ikke synlig membran i sluk. Det er ukjent tettesjikt.



Skinne danner sperre mot sluk.



Naturlig ventilering.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det er fall på gulv, men mindre en referanse nivået, det er ukjent om det er oppbrett ved terskel. Skinne i bunn danner sperre mot sluk i dusj sone. Skinne er lavere en topp terskel. Men pga av at det er ukjent om det er oppbrett bak terskel list (er det oppbrett så vil denne være punktert av spiker som er brukt til å feste terskellist). Det vil derfor være en fare for, at ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsone, så vil vann renne ut av rommet før det renner ned i sluk.

Fall inne i dusjsonen er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Våtrommet har plastsluk med synlig klemring, det er ikke synlig membran i sluk. Ved hulltaking blir det registret plast på vegg bak dusjsone.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

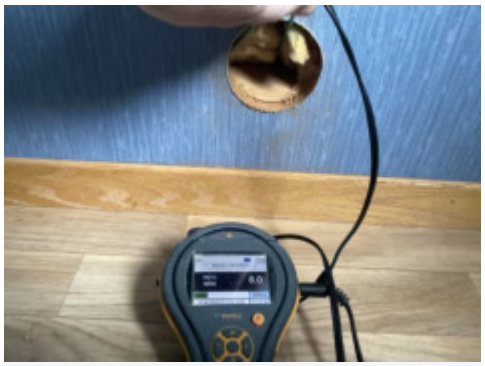
Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr



Hulltaking fra tilstøtende rom, målingen er utført i vegg bak dusj. Målingen viser 8.0%, dette er en godkjent verdi.

Beskrivelse
Innredning med servant, toalett og dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Montere elektrisk vifte for å sikre god ventilering av rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.24 Våtrom: Vaskerom.



Vaskerom med fliser på gulv og malt betong på vegger. Utslagsvask og opplegg for

Overflate

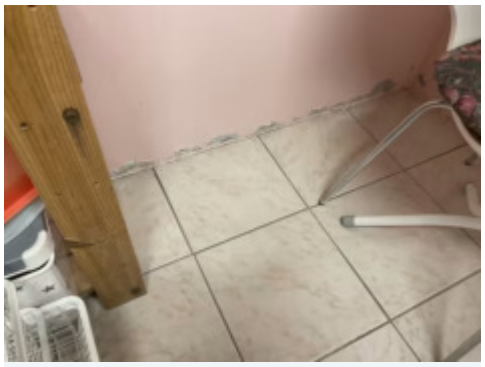
Beskrivelse av overflate
Malt betong og fliser på gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

vaskemaskin.



Sluk fra byggeår i bunn, gulv har blitt påstøpt. Ingen synlig klemring og membran i sluk.



Ingen oppbrett av membran langs vegger. Maling flasser grunnet grunnmur trekker fukt.



Naturlig ventilering.

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Våtrommet har tilfredsstillende fall til sluk.
Det er malingsavflassing langs malt grunnmur. Dette må ses i sammen med punkt under drenering.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Vegger må overflatebehandles.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern

Ikke synlig membran i sluk eller langs betongvegger.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Det er ikke synlig membran under fliser. Membran er ikke synlig i sluk og ingen synlig oppbrett langs gulv.
Varmekabler er opplyst at er defekt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må legges membran i våtsoner for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. I den sammenhengen bør varmekabler også skiftes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk **150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Hulltaking i påforet vegg mot våtsone. Det er betong vegg bak påforing. Målingen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Montere elektrisk vifte, for å sikre god ventilering av rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-1**

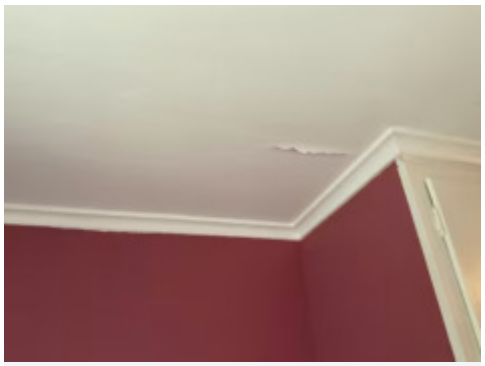
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er tatt hull i påforing for å se om det har oppstått skade i påforing.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Øvrig: Innvendige overflater og dører.



Skade i malt papp på soverom.

Beskrivelse

Flis, teppe, belegg og laminat på gulv.
Tapet og panel på vegg.
Himlinger av takplater, panel og malt papp.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

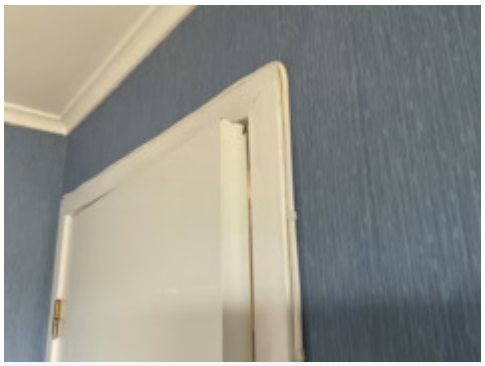
Småhakk og skader i laminat, en glipe ut av skyvedør.
Enkelte dører tar i karm.
Skader i malt papp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

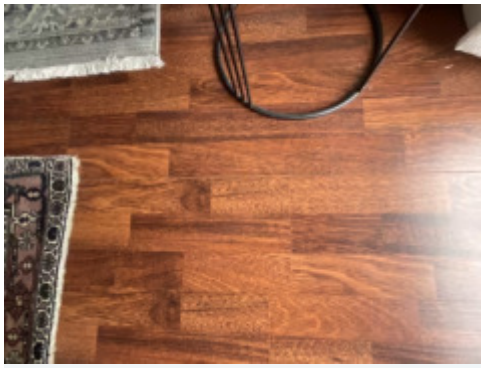
Oppgradering av enkelte overflater i boligen anbefales.
Justering av enkelte dører.



Skader i malt papp i gang 2 etasje.



Dør til ene soverom tar i karm slik at den killes fast i karm, det ikke er mulig å lukke den igjen uten å kile den i karm, det har oppstått en skade i toppen av dørblad grunnet dette



Glipe i limt laminat i stue.

6.26 Øvrig: Frittstående garasje.

Beskrivelse

Dobbel garasje.
Garasje oppført med ringmur og støpt gulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler, og innvendig kledd med panel.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
vindu og dør med isolerglass.
Leddport med automatisk portåpner.

Det er etablert et kjølerom i garasjen.
Loft er ikke målbart areal.

Garasje er ikke medtatt i vurderinger i rapport og det er kun oppbygging som er enkelt beskrevet samt garasje er oppmålt.
Noe vedlikehold og oppgradering må påregnes.

6.27 Øvrig: Utvendige trapper.

Beskrivelse

Trapp til inngangsparit er belagd med skifer og har smijernsrekkverk.
Støpt trapp til kjeller

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Løs skifer i inngangstrapp.
Store åpninger i rekkverk.
Manglende håndløper i trapp til kjeller inngang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere håndløper i kjellertrapp anbefales.
Utbedre løs skifer.
Minske åpninger i rekkverk.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren (WM)

Oppdragsnr.
310250168

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cate Margrethe Aske	Snorre Egil Aske

Gateadresse
Utsiktsvegen 2

Poststed	Postnr
Kleppe	4352

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskerom i kjeller: Malingsavflassing nede på vegg

Document reference: 310250168

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vennetjeneste. Lagt fliser i baderom 2. etg i ca 2004.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette er så lenge siden at vi ikke husker hvordan.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbakeslag i vaskerom. Kloakkrør fornyet i 2023 fra matbod, gjennom vaskerom og stor bod/lager ut til kum på utsiden i hagen.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rør skiftet av ufaglært. Kontrollert og godkjent av rørlegger Forus rør as.

Arbeid utført av: Forus rør as

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig i vaskerom og litt i kjellerrom/lager.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i gulvet i matbod. Ujevnt gulv i bod kjeller. Se tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann fant noe spor av museaktivitet og borrebille. på kaldloft. Uvisst hvor gammelt dette er. Se Tilstandsrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hadde elektrisk arbeid når garasje ble bygget i 2004.

Arbeid utført av: Vagle elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250168

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ene terrasse var laget før vi overtok. Terrasse utenfor spisestue er laget av sønn i ca 2004.

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Spisestue i ca 2004

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggesøknad hos Klepp kommune.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Boligen er byggemeldt og søkt før jan 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Se Tilstandsrapport.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250168

Tilleggskommentar

Taklamper i i stue og spisestue følger ikke med i handelen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310250168

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cate Margrethe Aske	41e0f3957551f74c50e6de3eae987187917262d2	12.06.2025 19:01:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Snorre Egil Aske	0435cf9de450bb5215370f0a48040e6baff80600	12.06.2025 18:59:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310250168

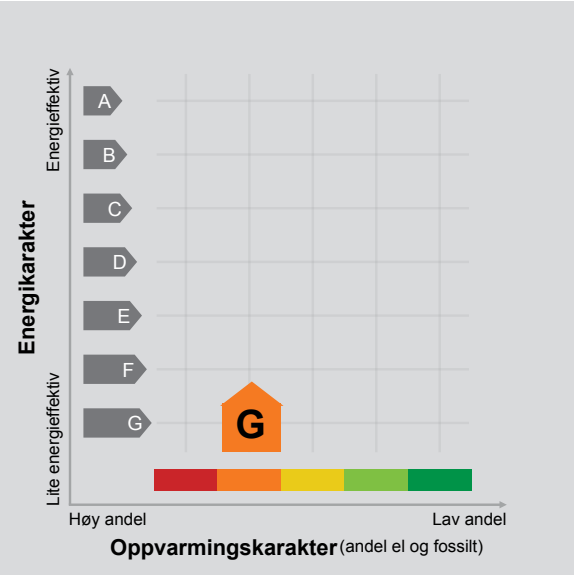
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Utsiktsvegen 2
Postnummer	4352
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171676061
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134473
Dato	12.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termografering og tetthetsprøving
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	183
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

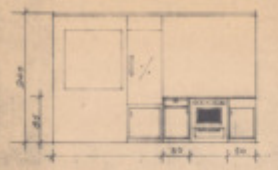
Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

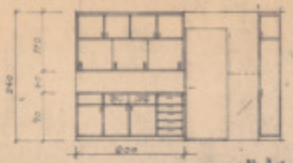
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

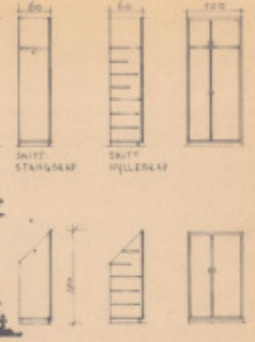
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

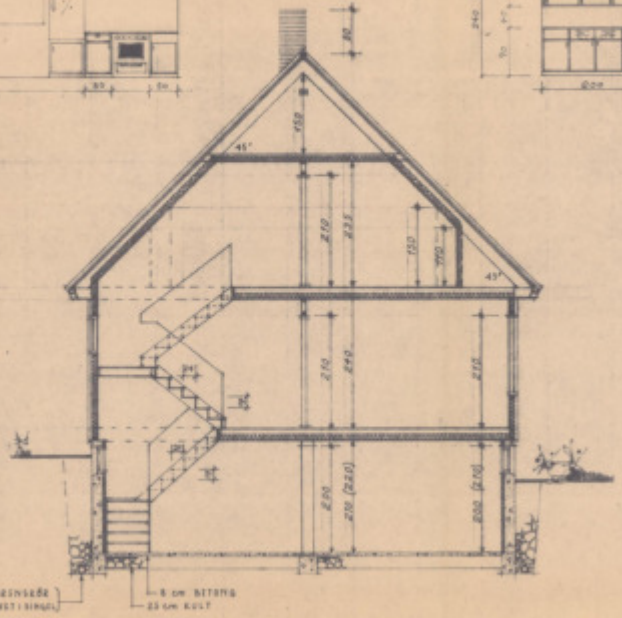
SKJEMA AV KJØKKEN





SKJEMA AV GARDEROBESKAP

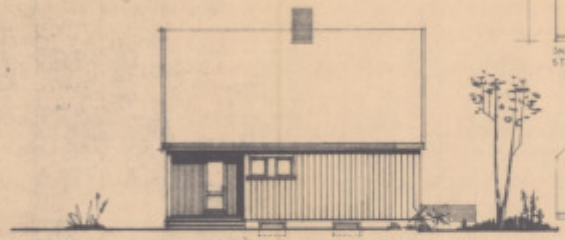




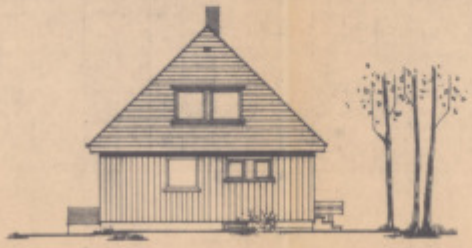
SNITT



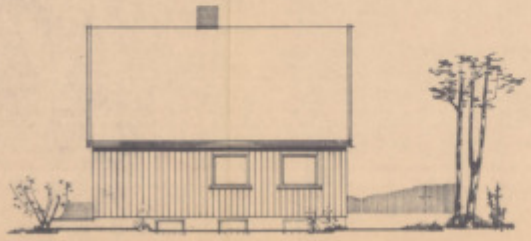
FASADE MOT SØR



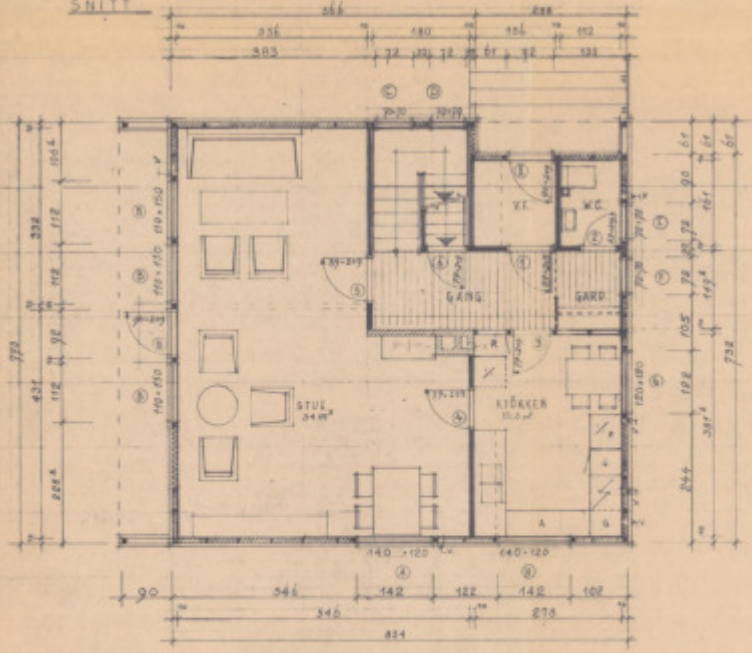
FASADE MOT VEST



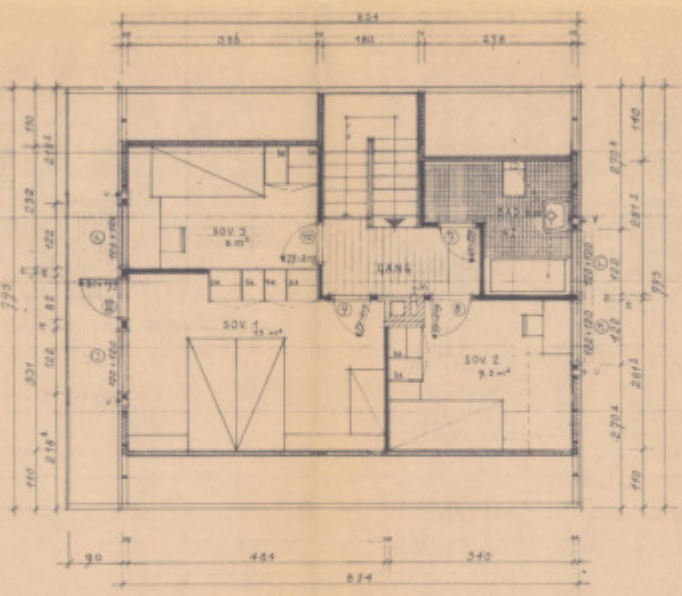
FASADE MOT NORD



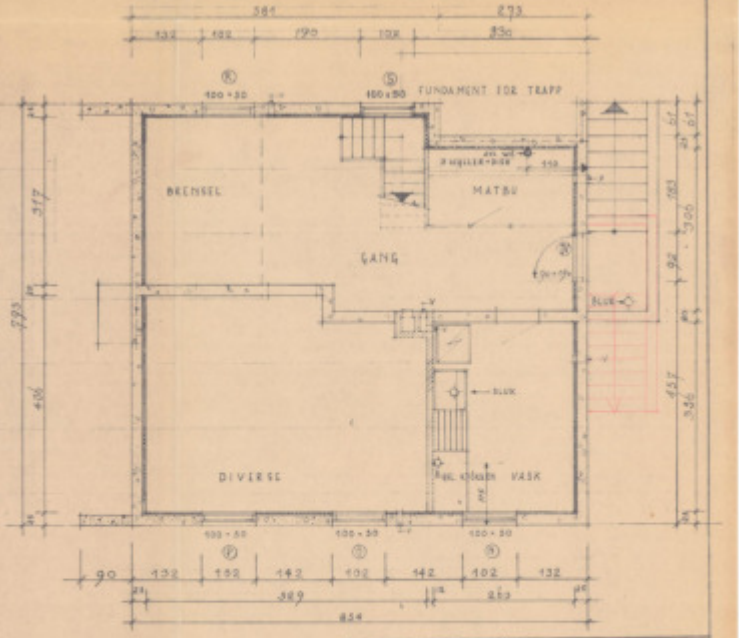
FASADE MOT ØST



1 ETASJE



2 ETASJE



KJELLER

VARIANT: M/OVERBYGGET BALKONG

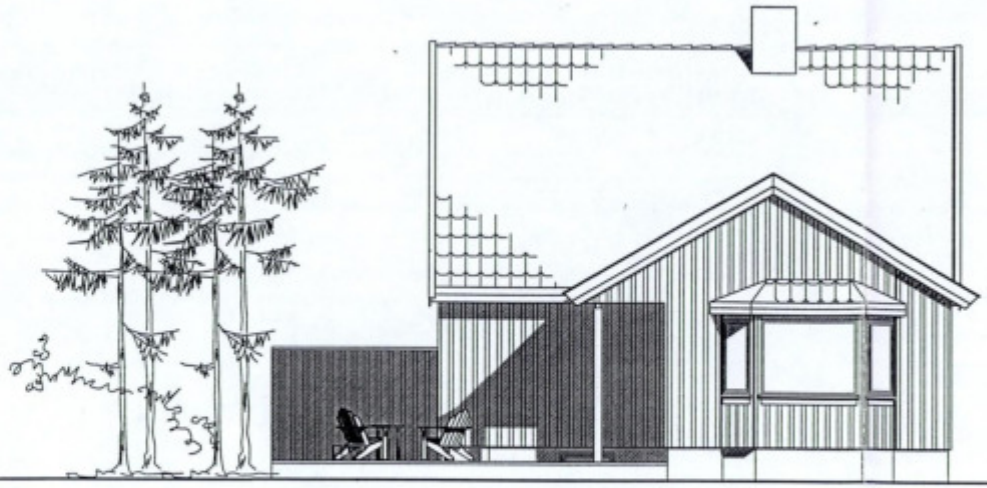
PROSJ.	20870	
STED	ÅLGÅRD	
EIER	ENEBOLIG	
1:50		
1:100		

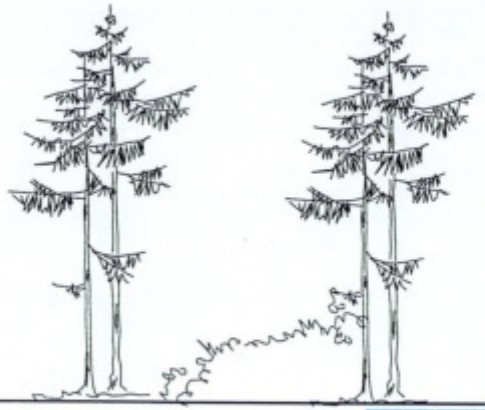
BRØDR. HETLAND

2 P–100-1

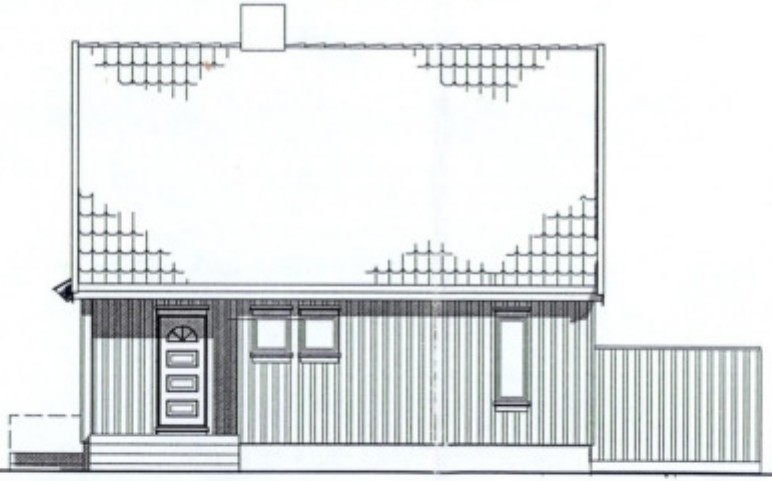
LEILIGHETSAREAL: ETASJE 828,7+27,3+20,0+0,6+1,4+0,3 = 58,90 m²
828,5 = 41,46 m²
100,36 m²

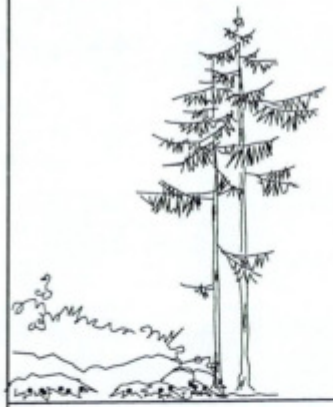
VEDLEGG D3

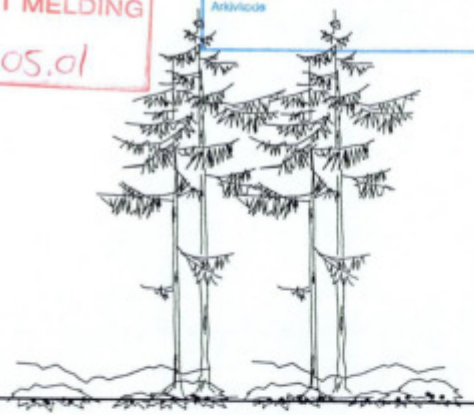




FASADE MOT: SØR-ØST







FASADE MOT: NORD-VEST

KLEPP KOMMUNE
Teknisk etat
Arkivsak nr. 1/479 Dok.nr
30 APR. 2001
Arkivkode

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT MELDING
DATO: 18.05.01

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

FASADER

C	REV		30.03.01 BFL
B	rev		25.05.00 BFL
A	rev		04.04.00 BFL

TILTAKSHAVER: Keth og Snorre Aske

BYGGEPLASS: Utsikten 2

KOMMUNE: Klepp

TILBYGG

Tegn:	BFL	Tegnnr.	502
Dato:	02.03.00		
Målestokk:	1:100	Prosjekt nr.	SNOR1

ARKITEKT:

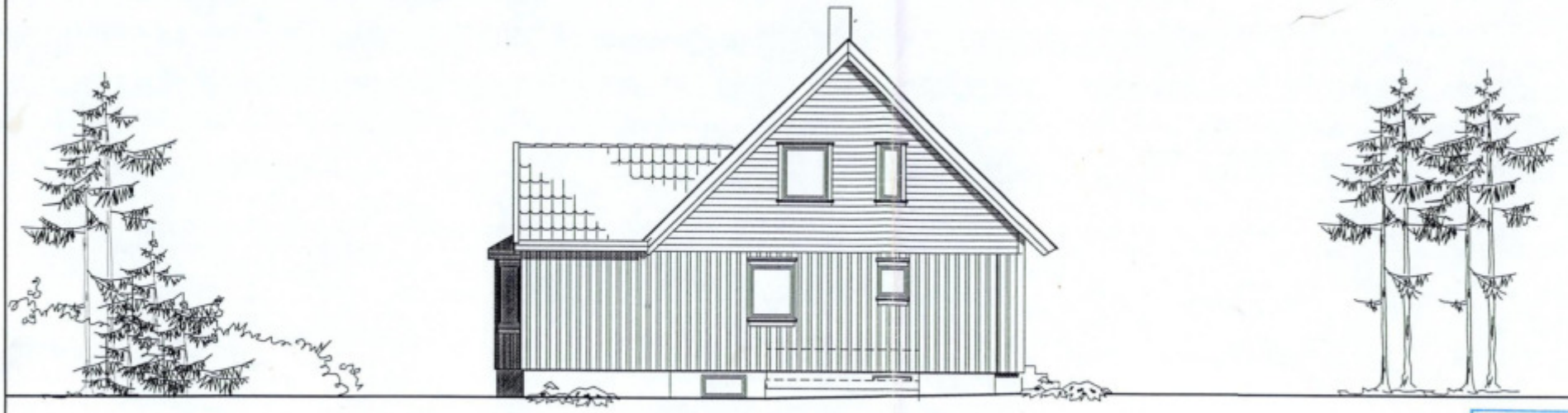
IDÉ & HUS TEGNING

GODKJENT FOR ARKIVARKET B

Jærveien 536 - Postboks 171 - 4358 Kleppe
Tlf. 51 78 97 70 - Fax. 51 78 97 79

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM RETTIGHETSINNEHAVER SKAL MEDVIRKE I.

VEDLEGG 02



FASADE MOT: NORD-ØST



FASADE MOT: SØR-VEST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT MELDING
DATO: 18.05.01

KLEPP KOMMUNE
Teknisk etat
Arkivsak: 1079
30 APR. 2001
Arkivkode

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

FASADER

C REV	30.03.01 BFL
B rev	25.05.00 BFL
A rev	04.04.00 BFL

TILTAKSHAVER: Keth og Snorre Aske

BYGGEPLASS: Utsikten 2

KOMMUNE: Klepp

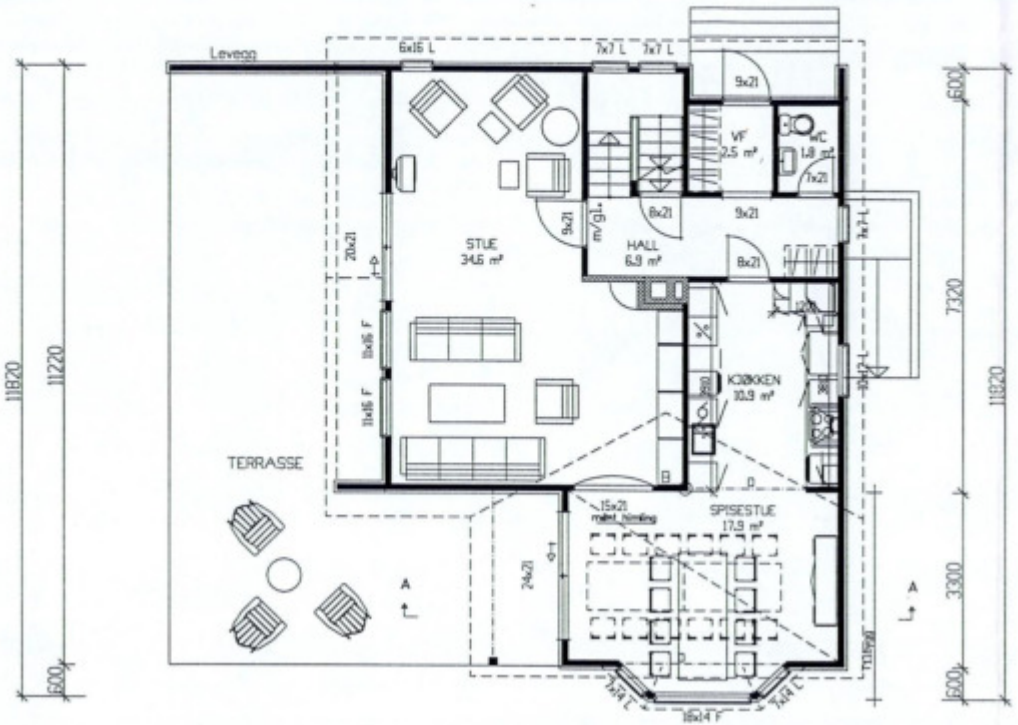
TILBYGG

Tegn:	BFL	Tegn.nr.	503
Dato:	02.03.00		
Målestokk:	1:100	Prosjekt nr.	SNOR1

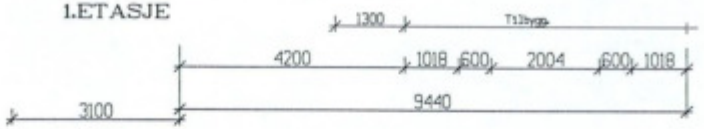
ARKITEKT:
IDÉ & HUS TEGNING
GODKJENT FOR ANSVARSRETT
Jærveien 536 - Postboks 171 - 4068 Kleppe
Tlf. 51 78 97 70 - Fax. 51 78 97 79

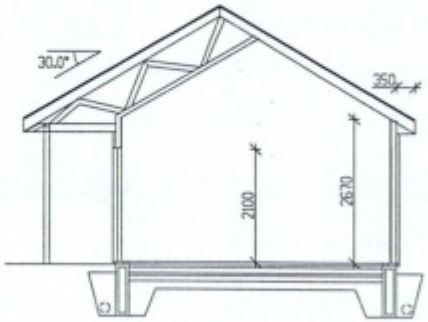
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM RETTIGHETSINNEHAVER IKKE MEDVIRKER I.

VEDLEGG D1



1.ETASJE

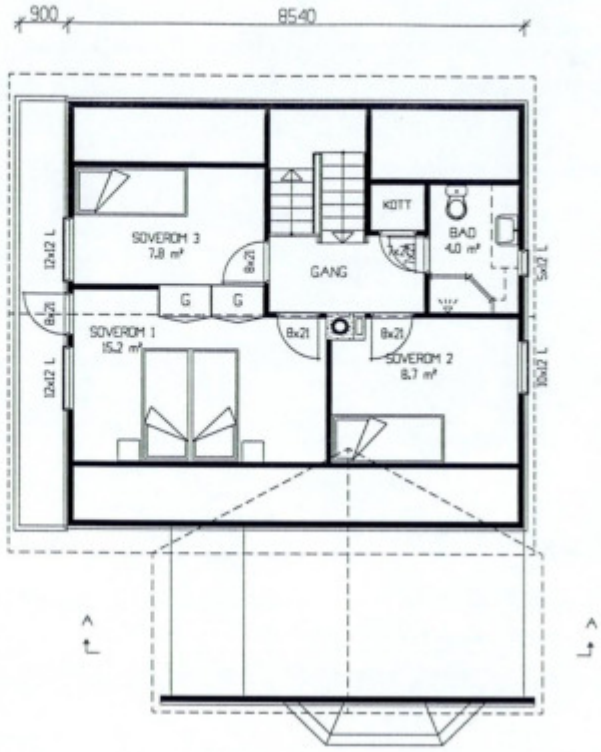


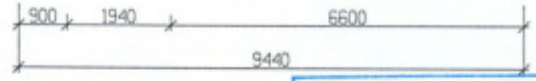


SNITT A-A

Tilbygg: 19.0m²







KLEPP KOMMUNE
GODKJENT MELDING
DATO: 18.05.01

KLEPP KOMMUNE
Teknisk etat
Arkivsaksnr. 1/479
30 APR. 2001
Arkivkode

PLANER OG SNITT

C	REV		30.03.01 BFL
B	rev		24.05.00 BFL
A	rev		04.04.00 BFL

TILBYGG

TILTAKSHAVER: Keth og Snorre Aske

BYGGEPLASS: Utsikten 2

KOMMUNE: Klepp

Tegn:	BFL	Tegnnr.	501
Dato:	02.02.00		
Målestokk:	1:100	Prosjekt nr.	SNOR1

ARKITEKT:
IDÉ & HUS TEGNING
GODKJENT FOR ANSVARSRETT
Jærveien 536 - Postboks 171 - 4358 Kleppe
Tlf. 51 78 97 70 - Fax. 51 78 97 79

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM RETTIGHETSINNEHAVER IKKE MEDVIRKER I.

KLEPP KOMMUNE
DOK.NR.
SAKSNR.
AVD.
SAKSBEH.
SAKSANSV.
15 APR. 2005
ARK.KODE
S
SIKKODE
P 1/479
KAOSASJON
LØPENR.



FASADE MOT: NORD-VEST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT MELDING
DATO: 25.05.05

Fasade m/garasje

TILTAKSHAVER: Keth og Snorre Aske			GARASJE
BYGGEPLASS: Utsikten 2			
KOMMUNE: Klepp			ARKITEKT: IDÉ & HUS TEGNING
Tegn:	BFL	Tegn.nr. 506	Torgvegen 2 - Postboks 171 - 4358 Kleppe Tlf. 51 78 97 70 - Fax. 51 78 97 79
Dato:	02.02.00		
Målestokk:	1:100	Prosjekt nr. askel	

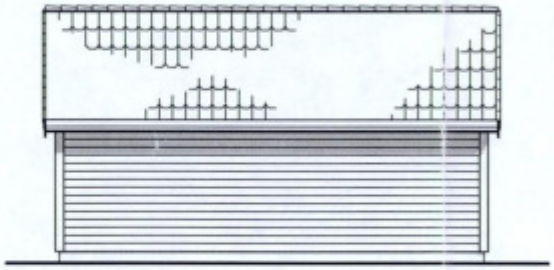
DATA DESIGN SYSTEM

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM RETTIGHETSINNEHAVER IKKE MEDVIRKER I.

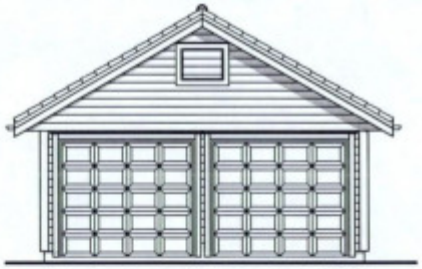
Bodil 92822832



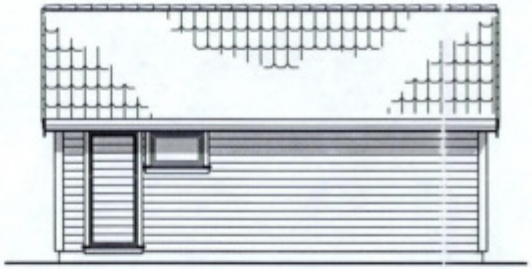
Fasade mot sør–øst



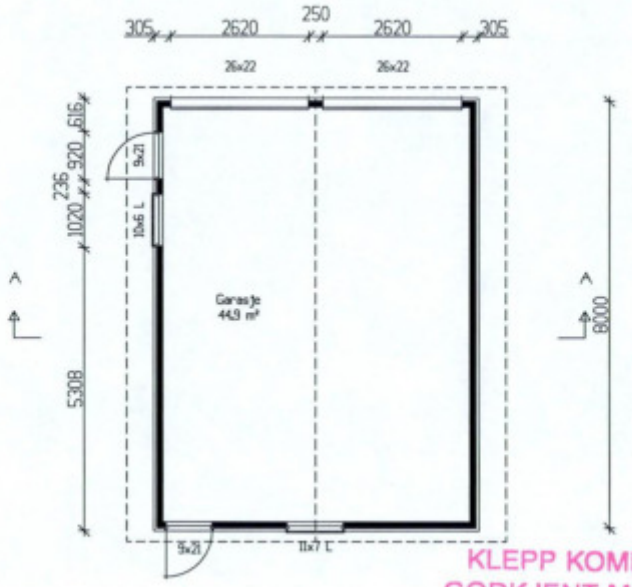
Fasade mot nord–øst



Fasade mot nord–vest



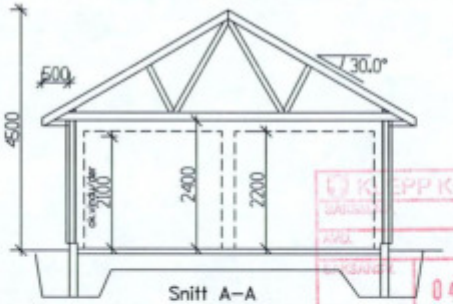
Fasade mot sør–vest



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT MELDING
DATO: 25.05.05

6000

Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.
Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.



Snitt A–A

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
SØKNADEN 04 MAI 2005
SAKSGEM.
ARKKODE P 1/479
ARKKODE S
UNDERSK.
KASEAKSJON
A rev 02.05.05 BFL

Gr. flate = 48.0m²

PLAN OG FASADER

TILTAKSHAVER: Keth og Snorre Aske			GARASJE
BYGGEPLASS: Utsikten 2			
KOMMUNE: Klepp			
Tegn: BFL		Tegn.nr. 501	
Dato: 25.02.00			
Målestokk: 1:100		Prosjekt nr. garal	

ARKITEKT: IDÉ & HUS TEGNING
GODKJENT FOR ARKIVASJETT
Torgvegen 2 – Postboks 171 – 4358 Kleppe
Tlf. 51 78 97 70 – Fax. 51 78 97 79

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM RETTIGHETSINNEHAVER IKKE MEDVIRKER I.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUGABAKKA

Generelle bestemmelser.

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og oppdelt i:

Byggeområder

Landbruksområder

Trafikkområder

Friområder

Spesialområder.

§ 2
Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygnings-vedtekter for Klepp kommune. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra bestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven.

§ 3
Etter at reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.

§ 4
Alle tomter skal ha adkomst fra det underordnede ledd i vegsystemet.

§ 5
Innenfor de viste sikt-trekanter skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

§ 6
På situasjonsplanen skal det vises hvordan tomta tenkes planert. Høye murer skal unngås.

Gjerder m.m. skal godkjennes av bygningsrådet, som også kan kreve at disse utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for enkelte deler av planområdet eller for hvert vegløp.

Byggeområder for boliger.

§ 7
Bebyggelser. skal være frittliggende i inntil 2 etasjer. Ingen.tomt tillates bebygget med større grunnflate på bolighuset enn 25 % av netto tomteareal.

§ 8
Takformen skal være saltak eller valmtak. Mønehøyden skal ikke overskride 7,0 m over topp grunnmur.

§ 9
Møneretningen ska1 ti1passes eksisterende bebygge1se.

§ 10
For hver leilighet skal det i tillegg til garasjeplass være oppstillingsplass for minst 1 bil på egen tomt. Det kan bygges garasje med inntil 40 m2 golvflate. Garasjen kan bygges sammen med huset og nærmere nabogrense enn 4,0 m eller i nabogrense. Vegg mot eller i nabogrense skal da utføres som brannvegg minst A120.

§ 11
Eventuell utparsellering av nye boligtomter skal foregå etter plan godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at en slik plan skalomfatte et område som er større enn den berørte eiendommen.

Landbruksområder.

§ 12
Området skal nyttes til jordbruk, skogbruk og gartnerier. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates bare når de har direkte tilknytting til driften.

§ 13
Innenfor det regulerte landbruksområdet kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

§ 14
Driftsbygninger kan ikke brukes til industriell virksomhet (som ikke har direkte tilknytning til landbruk).

Trafikkområder.

§ l5
Trafikkarealene skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang/sykkelveg som vist på reguleringsplanen.

§ 16
For hele boligområdet skal bygningsrådet utarbeide en samlet plan for hastighets-
reduserende tiltak. Denne plan godkjennes av formannskapet.

Friområder.

§ 17
I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og anlegg for lek som har tilknytting til områdets utnyttelse.

Areal tiloffentlige formål.

§ 18
Bebyggelse til skoleformål kan føres opp i inntil 2 etasjer. Bygningene skal utføres som branntrygge bygninger. Bebyggelse for museum kan føres opp i 1 etasje. Bebyggelsens art og utforming, parkering og terrengbehandling skal godkjennes av bygningsrådet.

Spesialområder.

§ 19
Området skal nyttes for kirke og gravlund. På området kan det foruten kirke tillates oppført bygning i 1 etasje når dette er nødvendig for drift og vedlikehold av kirkeområdet.

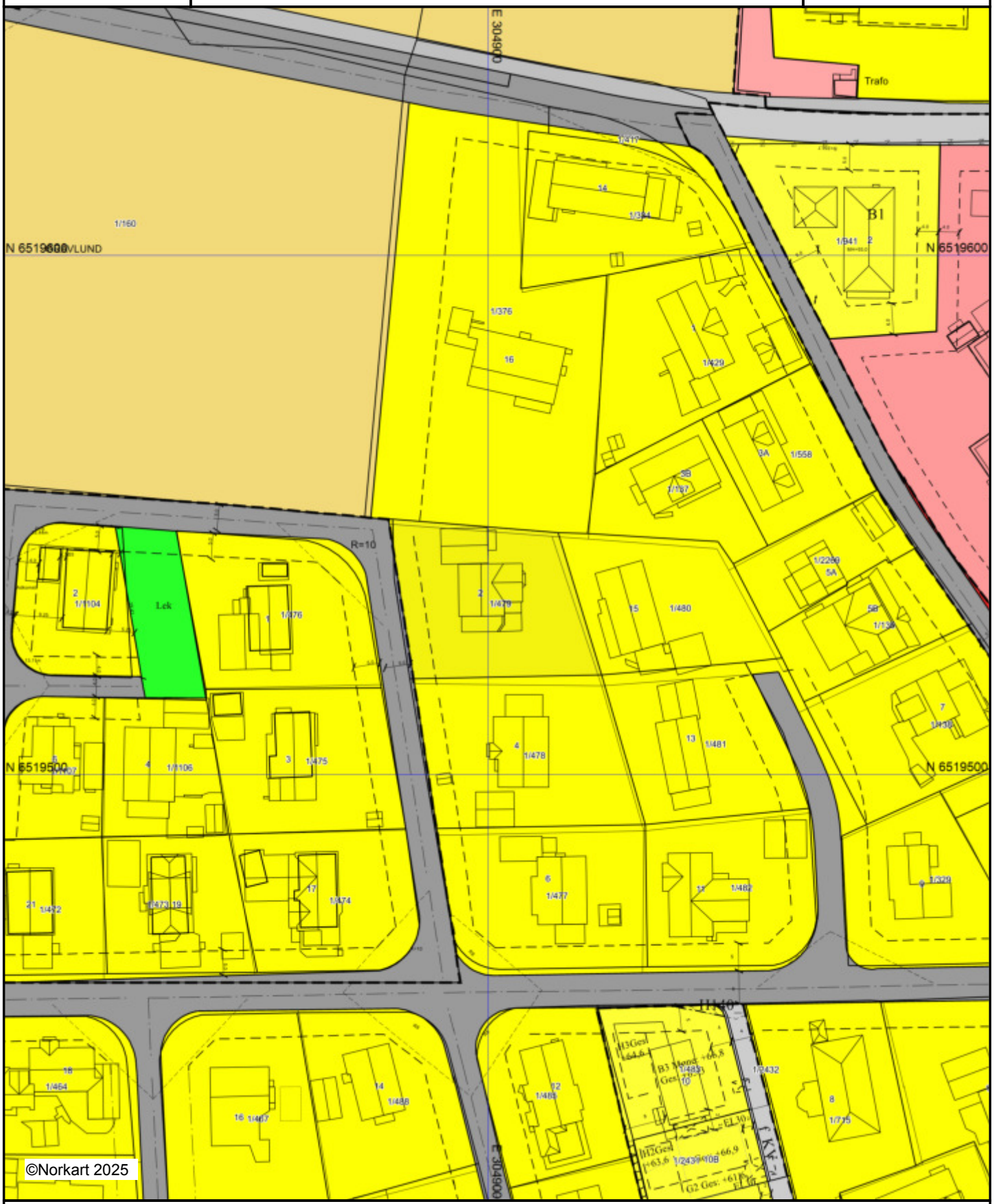
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/479
Adresse: Utsiktsvegen 2
Dato: 30.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Blokkbusetnad
- Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune,k

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Parkeringsplass

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

- Anlegg for lek

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem
- Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader
- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Bustader - blokker
- Tenesteyting
- Kyrkje/anna religionsutøving
- Uteopphaldsareal
- Grav- og urnelund

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Andre teknisk infrastrukturtraséar

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)

- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonegrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Byggjegrense
- Byggjelinje
- Planlagt busetnad
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

ambita

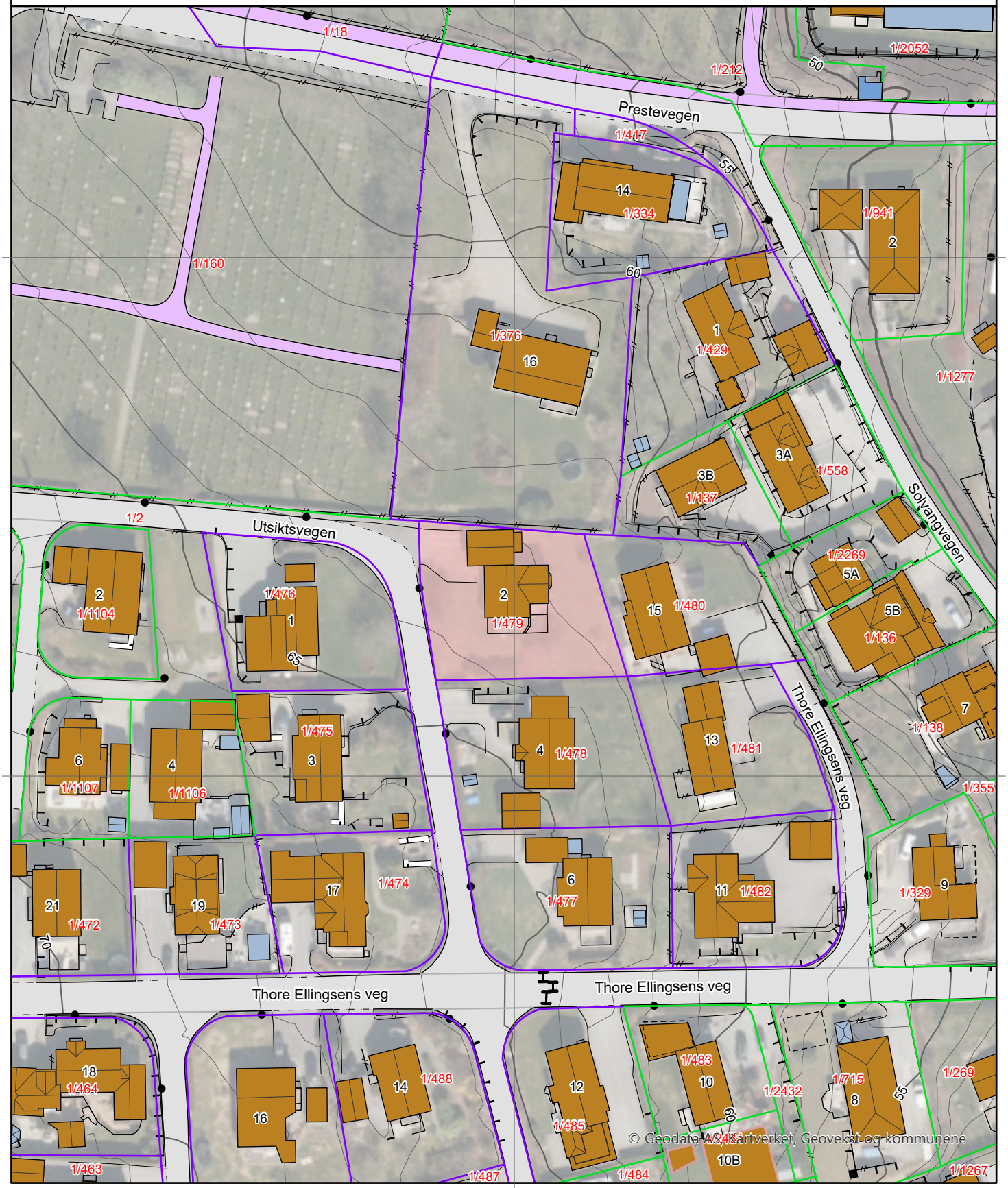
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/479/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.5.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/479/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.5.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N 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
- Trafikkøy
- VegKjørende

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

etakst®

13.06.2025 Ref **qvl4n**

OPPDRAGSGIVER
Cate Margrethe Aske
eabryne@live.no
412 15 096

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 28.05.2025

UTSIKTSVEGEN 2, 4352 KLEPPE

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 1 BNR 479 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1120 KLEPP GRUNNKRETS HAUGABAKKA

Meglers verdivurdering

5 650 000

Ekskl. fellesgjeld

0 Fellesgjeld

5 650 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	183 m²	-	-	-	-	-
Tomt - ifølge offentlige registre					1009 m²	

Byggeår	1967
Soverom	3
Etasje(r)	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Flott enebolig med romslig tomt på 1 mål, med nydelig utsikt og attraktiv beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Stian Løge
Jæren Eiendomsmegling AS
stian.loge@privatmegleren.no
404 76 404

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Utsiktsvegen 2
Gnr. 1 Bnr. 479 i Klepp kommune

Oppdragsnummer:
310-25-0168

Meglerforetak: Jæren Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Stian Løge

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 40 47 64 04

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater