PRIVATMEGLEREN
JÆREN

ROSLANDSVEGEN 312B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Ferdigattest - tilbygg

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Roslandsvegen 312B
4343 ORRE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1963
BRA:	244 m^2
BRA-i:	244 m^2
Rapportdato:	30.3.2026 (Gyldig til 30.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	6	28	3	1

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Roslandsvegen 312B
4343 Orre

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/41495

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring(er) på utførte arbeider anbefales det en elkontroll for å kunne påvise tilstanden på anlegget.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Råteskader og generelle avvik
Takkonstruksjon og loft	Soppvekst undertak, redusert lufting, treskadeinsekter og mus.
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje - Overflater	Motfall dusj

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Gjenværende brukstid og andre avvik
Grunnmur og fundament	Enkelte riss/sprekker
Rom under terreng	Fuktmålinger i grensen for skadeutvikling og diverse avvik
Balkong, terrasse, platting	Generelle avvik
Yttervegger	Spredte råteskader, stengt lufting og generelle avvik
Renner og nedløp	Gjenværende brukstid
Taktekking	Gjenværende brukstid og knekt takstein
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Innebygget pipe med enkelte andre avvik
Kjøkken: Kjeller 2 - Overflater og innredning	Diverse skader
Kjøkken: 1. etasje - Overflater og innredning	Noe slitasje på utsatte steder
Avløpsrør	Gjenværende brukstid på rør
Vannledninger	Gjenværende brukstid er oppbrukt på rør
Varmesentral	Gjenværende brukstid

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Gjenværende brukstid på bereder
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Våtrom: Bad 1 kjeller - Overflater	Svertesopp/misfarginger
Våtrom: Bad 1 kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid og enkelte avvik
Våtrom: Bad 1 kjeller - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Våtrom: Bad 2 kjeller - Overflater	Svertesopp, manglende fuge og lite felt i dusj med lite fall
Våtrom: Bad 2 kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende mansjett rundt rørgjennomføring servant og utførelse sluk/membran lar seg ikke påvise
Våtrom: Bad 2 kjeller - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning
Våtrom: Bad 2 kjeller - Ventilasjon	Manglende tilluft
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid og riss/sprekk sveiseskjøt
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje - Sanitærutstyr	Manglende dørknotter og defekt vrider
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Øvrig	Manglende lekkasjesikring
Innvendige overflater og dører	Stedvis slitasje

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	Ukjent om denne er montert

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tegninger i kjeller avviker fra dagens bruk, det er etablert to utleiedeler med bruksendring av etasjen og flere rom. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Tidligere trapp er omgjort til bod 1. etasje.
Det er ikke intern trapp mellom etasjer.
Arbeidsrom i 1. etasje er medtatt som soverom.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest fra 1974 som gjelder tilbygg. Opprinnelig brukstillatelse/ferdigattest er ikke fremlagt om denne foreligger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Enkelte vinduer i kjelleretasjen er for små som rømningsvindu.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.
TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vinduåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Vindu i enkelte rom i kjeller er for små i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav og har store åpninger mellom trinn/spiler, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke registrert røykvarsler i kjeller.
Manglende røykvarsler reduserer muligheten for tidlig varsling ved brann. Dette kan føre til forsinket rømning, økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.3.2026

Rapportdato
30.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Erga**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@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 f. Eks garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Roslandsvegen 312B, 4343 Orre**

Kommunenr:	**1120**	Gårdsnr:	**31**	Bruksnr:	**100**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1963** - iht. tegninger
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur.
Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler/forblendet med mur.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Valmtak i tre tekket med glasert tegltakstein.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1974	Tilbygg	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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**115**	**115** Romfordeling: Entré/gang, soverom, bad, bod/teknisk rom, stue/kjøkken, entré/gang 2, soverom 2, bad 2 og stue/kjøkken 2.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**129**	**129** Romfordeling: Entré/hall, bod, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**244**	**244**	**0**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Ikke synlig grunnmursplast

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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 bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

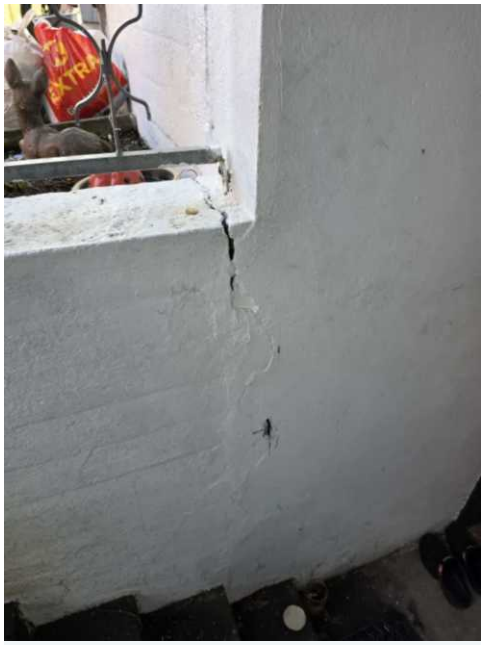
Oppsummering av drenering **TG-2**

Den utvendige fuktsikringen av grunnmuren mangler, eller er sannsynligvis mangelfull som følge av byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmursplast og moderne fuktsperresystemer var ikke vanlig da huset ble bygget, og grunnmuren står derfor trolig direkte mot omfyllingsmassene uten beskyttende sjikt.
I tillegg er dreneringen av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Dreneringssystemets type, alder og detaljløsninger er ukjent, noe som øker usikkerheten om funksjon. Manglende eller svekket drenering og manglende grunnmursplast gjør at grunnmur og kjellervegger i større grad eksponeres for fukt fra terreng.
Avviket henger direkte sammen med forhold beskrevet under punktet «rom under terreng», ettersom fukt fra grunnen påvirker både grunnmurens utvendige og innvendige forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke og eventuelt fornye dreneringen, inkludert etablering av moderne drensrør, korrekt fall og drenerende masser.
Innvendige overflater mot grunnmur bør holdes mest mulig diffusjonsåpne til utvendige tiltak er gjennomført for å hindre innestengt fukt.
På sikt anbefales det å utarbeide en helhetlig plan for rehabilitering av drenering og fuktsikring, sett i sammenheng med forholdene som er observert i kjeller/underetasje.
Dette vil redusere risikoen for videre fuktproblematikk og bidra til økt levetid for både grunnmur og bygningskonstruksjonene for øvrig
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk/riss mellom vange og mur



Riss/sprekker ipusset

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Grunnmur av ukjent materiale	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Tilstanden i skjulte områder er derfor usikker, og eventuelle skader, sprekker eller fuktproblemer bak innvendige vegger kan ikke utelukkes.

På de synlige delene av grunnmuren er det registrert riss, sprekker og områder med flassing i overflaten. Slike avvik oppstår ofte som følge av aldersrelatert nedbrytning av puss, bevegelser i konstruksjonen, frost/tine-påvirkning eller fuktvandring gjennom veggen. Enkelte riss/sprekker er tidligere ipusset, noe som indikerer at det har vært behov for reparasjon tidligere, men det kan ikke fastslås om disse reparasjonene har stoppet videre utvikling.

Det er sprekk mellom vange og mur på utvendig trapp. Dette er et typisk symptom på forskjellig bevegelse mellom to konstruksjoner som ikke er bygget som en enhet, og vil ofte bevege seg ulikt som følge av frost, setninger, terrengforhold eller konstruksjonens egenlast. En slik sprekk kan skape åpninger hvor vann kan trenge inn, og dette kan med tiden bidra til forvitring, rust i armering (der det finnes), og ytterligere separasjon mellom konstruksjonsdelene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at skadde og løse pusspartier utbedres ved fjerning av løs masse og påføring av ny diffusjonsåpen puss. Riss og sprekker bør tettes med egnede reparasjonsmasser for å forhindre videre vanninntrenging. Overgangen mellom trappevange og mur bør kontrolleres nærmere og forsegles med fleksibel fuge eller tilpasses konstruktivt slik at vann holdes ute. Det bør gjennomføres regelmessig inspeksjon av både synlige og tilgjengelige deler av muren for å oppdage videre utvikling, og ved fremtidige oppgraderinger bør det vurderes å åpne mindre felt av utlektede vegger for å kontrollere skjulte soner dersom det oppstår tegn til fukt.



Riss/sprekk og malingflass

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller er oppusset i senere tid.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

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

Enkelte rom i kjeller har ikke ventiler/tilstrekkelig ventilering, det er registrert tegn til kondensering som følge.

Det er benyttet dampsperre(plast) i påforede vegger under terreng. Dette var ikke uvanlig på byggetidspunktet, men er ikke lenger en anbefalt løsning, da dampsperre på innsiden av yttervegg under terreng kan føre til opphopning av fukt og kondens i konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader og muggvekst over tid.

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. .

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidige renoveringer bør dampsperre(plast) på innsiden av yttervegg fjernes, og det bør tilrettelegges for god ventilering av konstruksjonene og etasjen forøvrig. Dette vil redusere risikoen for opphopning av fukt, kondens, fuktskader og muggvekst over tid.

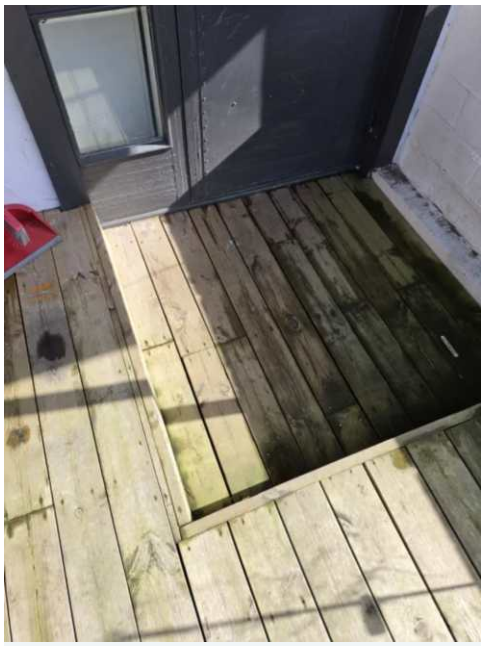
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering, utvendig isolering, terrengforhold, ventilasjon m.m. for å sikre best mulig resultat.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Nedbrytning/slitasje





Risiko for vannansamling

Type	Balkong, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt arbeider etter byggeåret.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Det er noe skjevheter i balkong og gjerde som tyder på manglende/for liten fundamentering og/eller underdimensjonering av konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres kan det føre til økende deformasjoner og svikt/stabilitetsproblemer med redusert sikkerhet.

Det er noe slitasje/nedbrytninger på terrassebord som følge av naturlig aldring, værpåvirking og manglende vedlikehold. Dette vil redusere levetider og øke faren for råteskader.
Langvarig eksponering for vær og vind har ført til uttørking, fuktpåvirkning og generell nedbrytning av treverket.
Det er registrert noe skader på utsatte steder, eksempelvis sprekk i trappevange.

Deler av platting ved underetasje er nedsenket ved dør, dette kan føre til vannansamlinger og øker risiko for vanninntrenging gjennom dør. En slik utforming kan også øke risikoen for isdannelse om vinteren, som kan hindre åpning av dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å redusere skadeomfang og sikre lang levetid for konstruksjonen anbefales det å utbedre fundamenteringen der skjevheter er registrert, slik at balkong og gjerde får tilstrekkelig støtte og stabilitet. Terrassebord og øvrig treverk bør gjennomgås, og skadde eller svekkede deler bør skiftes ut. Hele konstruksjonen bør overflatebehandles og vedlikeholdes regelmessig med egnet trebeskyttelse. Utsatte konstruksjonsdeler som trappevange bør repareres eller erstattes, og nødvendige forbedringer bør gjøres for å hindre videre fuktopptak. Plattingen ved underetasjen bør justeres eller heves for å sikre tilstrekkelig fall bort fra dør, slik at vann ikke samler seg ved konstruksjonen. Samlet vil disse tiltakene bidra til å bevare stabilitet, hindre ytterligere nedbrytning og redusere risikoen for fuktskader og strukturell svikt.



Skjevheter/retningsavvik



Noe skjevheter/skader

6.5 Vinduer og dører



Kjellerdør

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt utskiftinger etter byggeåret.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja



Manglende pakning



Tegn til kondensering



Nedbrytning/sprekkdannelser



Spredte råteskader

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Vinduer og dører i tre med isolerglass.
Enkelte vinduer er gjenmalte og lar seg ikke åpne, noe som gjør dem lite funksjonelle og hindrer normal bruk og ventilasjon av rommene. Dette kan også komplisere fremtidige inspeksjoner eller rømning.
Kjellerdør mangler glass, det er montert plate foran åpning. Døren mangler pakning og er innadslående, påregnelig med trekk og redusert isolasjonsevne som følge av manglende glass/pakninger. Døren bør derfor utbedres med nytt glass eller komplett utskifting, samt montering av pakninger for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass og karmer. Dette skyldes normalt lav kapasitet på ventilasjon og/eller inntrenging av vann når vinduet står i luftestilling.

Det er registrert nedbrytninger og slitasje på utsatte steder, med spredte råteskader på glasslister. Årsaken er normal aldring og værpåvirkning over tid, kombinert med mangelfull vedlikehold. Konsekvensen er redusert levetid og risiko for ytterligere råteutvikling som kan svekke tetthet og funksjon.

Det er registrert råteskader på enkelte vinduer, typisk i underkarm, hjørner eller bunnglasslist. Treverk fremstår mykt, misfarget eller nedbrutt, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Råteskader kan føre til at vinduets konstruktive styrke svekkes, og at det oppstår utettheter, trekk og økt varmetap. Fortsatt nedbrytning kan føre til at vinduet mister funksjon eller blir vanskelig å åpne/lukke. I mer alvorlige tilfeller kan vann trenge videre inn i tilstøtende bygningsdeler og forårsake ytterligere fuktskader.

Forholdene som er registrert på vinduer og dører vurderes som normale bruksprege og aldersrelatert slitasje, sett opp mot boligens byggeår og forventet levetid for slike bygningsdeler. Det er vanlig at vinduer og dører i boliger av en viss alder har noe funksjonsnedsettelse, overflateavvik, mindre deformasjoner eller behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet og sikre at vinduer ikke står i luftestilling under nedbør, for å redusere risikoen for kondensering og fuktskader på vindusglass og karmer.

Råteskadede deler bør utbedres eller skiftes ut, avhengig av skadeomfang. Ved mindre skader kan utskifting av karm-/rammedeler, treutskiftning og ny overflatebehandling være tilstrekkelig. Ved mer omfattende skader anbefales full utskifting av vinduet. Det bør samtidig etableres god overflatebehandling og kontroll på beslag/dreneringsløsninger for å forhindre nye skader.

Justere, smøre eller skifte defekte beslag for å bedre åpne-/lukke-funksjon.

Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder justering av hengsler og beslag, etterstramming av skruer, smøring av bevegelige deler og lokal utbedring av overflater ved behov. Slike tiltak anses som normale og forventede for bygningens alder og påvirker ikke den konstruksjonsmessige funksjonen. Vedlikehold og oppfølging vil bidra til å forlenge levetid og sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Økt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utskiftinger i tiden fremover må påregnes.

Kostnadsestimat er satt ut ifra utskifting av vinduer registrert med råteskader, omfang vil kunne avvike.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**



Manglende tetting mellom vindu og grunnmur



Råteskader karnapp





6.6 Yttervegger



Manglende drens/lufteåpninger

Type fasade	Bordkledning, Teglstein
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt arbeider etter byggeåret.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei



Spredte råteskader



Sprekkdannelser



Stengt lufting

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Kledning med noe slitasje, nedbrytning og spredte råteskader.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på kledningen. Dette skyldes at det er benyttet lekter som musetetting, noe som hindrer tilstrekkelig lufting. Løsningen er heller ikke særlig effektiv for å hindre inntrenging av gnagere.

Kledningen som er av eldre dato, med observerte overflateavvik, sprekkdannelser og værslitasje i form av lokal slitasje, små ujevnheter og spredte råteskader. Det ble ikke påvist synlige tegn til større råteskader eller vesentlige konstruksjonsmessige mangler ved befaring, men det anbefales løpende kontroll og planlagt vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Det blir ikke registrert noen drensåpninger i nedre del av teglfasader. Uten slike dreneringshull har ikke teglveggen mulighet til å ventilere ut fukt eller drenere bort vann som trenger inn ved slagregn. Dette øker risikoen betydelig for at fukt blir stående i hulrommet bak teglsteinen, noe som kan føre til forvitring, saltutslag, frostskader i ytterveggen samt potensiell fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette gi skjulte skader som ikke er synlige før de har fått et større omfang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å redusere risiko for videre skadeutvikling anbefales det å etablere korrekt lufting i nedkant av kledning, inkludert montering av luftespalte og godkjent gnagersikring som ikke hindrer luftgjennomstrømning.
Skadet eller råteskadet treverk bør utbedres eller skiftes og etterbehandles med egnet trebeskyttelse.
Det anbefales å etablere drensåpninger i teglfasaden i tråd med gjeldende byggfaglige prinsipper, slik at fukt bak teglveggen kan dreneres ut og veggen gis mulighet til å ventilere. Regelmessig kontroll og planlagt vedlikehold av både kledning og teglfasade vil bidra til å redusere fuktbelastning, bremse videre nedbrytning og sikre at fasadene beholder sin funksjon og levetid.

Kledningen bør følges opp med regelmessig visuell kontroll for å avdekke utvikling av sprekker, slitasje og nedbrytning i treverket. Enkelte bord med tydelige skader, deformasjoner eller dype sprekker bør skiftes ut for å hindre at fukt trenger inn i underliggende konstruksjon. Ved større områder med svekket overflate kan det være aktuelt med mer omfattende rehabilitering av fasaden. God tilstand på overflatebehandlingen vil bidra til å øke kledningens levetid og redusere risikoen for senere råteskader.

6.7 Renner og nedløp

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

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det er observert at takrenner og nedløpsrør av eldre dato viser tegn til aldring og slitasje, spesielt ved skjøter og overganger. Dette kan føre til mindre lekkasjer, noe som over tid kan medføre behov for utbedring eller utskifting for å sikre optimal drenering og hindre fuktskader på bygningens fasade og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Pipe over tak med heldekkende beslag.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Soppvekst i undertaket

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja



Flyvehull etter treskadeinsekter



Redusert lufting og musefelle



Spor etter treskadeinsekter



Misfarging rundt pipe

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft TG-3

Det er registrert fuktmerker, misfarging og soppvekst i undertaket på deler av loftet, dette stammer fra kondensering eller inndrev av vann ved mye nedbør/vind, det anbefales ytterligere undersøkelser for å påvise hvor dette stammer fra og foreta tiltak. Kondensering oppstår ved utilstrekkelig ventilering av loftet, kuldebroer eller høy luftfuktighet. Manglende lufting kan føre til fukt- og råteskader, muggvekst og svekket konstruksjon. Videre skadeutvikling må påregnes dersom tiltak ikke iverksettes.

Gjennomføringer i tak har ikke oppbrett av takpapp. Manglende oppbrett av takpapp rundt gjennomføringer gjør konstruksjonen mer utsatt for vanninntrenging ved slagregn eller snøsmelting.

Luftespalter ved takfot er små og kan føre til redusert lufting av konstruksjonen. Redusert ventilasjon i takkonstruksjonen, som kan føre til opphopning av fukt, kondens og risiko for mugg- eller råteskader over tid.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket i kjeller, dette anbefales behandlet og holdes under oppsyn for eventuell aktivitet/utvikling. Erfaringsmessig vil det være aktivitet/spor i tilstøtende konstruksjoner som f. etasjeskille og yttervegger.

Det er registrert tegn etter mus/gnagere på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventileringen av takkonstruksjonen, spesielt ved takfot, bør forbedres snarest for å redusere risikoen for kondensering og ytterligere utvikling av sopp/vannmerker som vil føre til råteskader over tid. Sanere soppvekst på berørte flater med egnede midler etter at årsaken til fukt er utbedret. Overvåk området gjennom en hel sesong for å se om misfargingen øker.

Det anbefales å behandle treverket i kjeller mot treskadeinsekter med egnet kjemisk treimpregnering eller annen fagmessig bekjempelsesmetode. Områdene bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell ny aktivitet eller utvikling av skader. Eventuelle skadede partier bør utbedres eller skiftes ut dersom nedbrytningen er omfattende.

Det anbefales å etablere korrekt oppbrett av takpapp rundt alle gjennomføringer i samsvar med gjeldende faglige krav. Dette innebærer å åpne opp rundt gjennomføringene, tilpasse og føre takpappen tilstrekkelig opp over og tett inntil gjennomføringshylser/mansjetter, samt sikre overlapp og tetting som leder vann bort fra kritiske punkter. Eventuelle skader eller svekkelser på papp og tilstøtende detaljer bør samtidig utbedres. Riktig utført oppbrett reduserer risikoen for vanninntrenging ved slagregn, smeltevann og oppstuving av vann.

Tiltak mot mus/gnagere anbefales.

Kostnadsestimat er satt ut ifra sanering av soppvekst og utbedre ventilering langs takfot.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**



Hull i undertak opp til papp



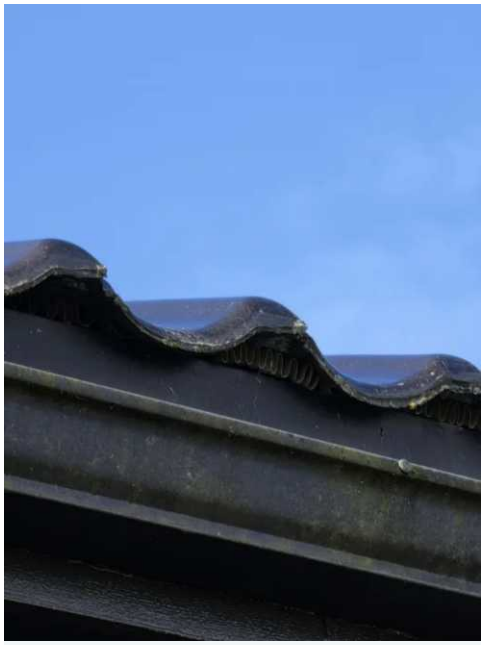
Manglende isolasjon og pakning på luke

6.10 Taktekking



Knekt takstein

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	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



Musebånd som fugletetting

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Tak med glasert teglstein av eldre dato. Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Eldre tak bør kontrolleres jevnlig for å avdekke tidlig tegn til slitasje, skader eller lekkasjer.
Regelmessig inspeksjon bidrar til å oppdage svikt i tekking, beslag eller undertak i tide, noe som reduserer risikoen for fuktinntrengning og kostbare følgeskader. Et systematisk vedlikeholdstilsyn forlenger takets levetid og sikrer at eventuelle tiltak kan utføres før større skader oppstår.
En takstein nederst på tak over karnapp er knekt, skyldes sannsynligvis mekanisk påvirkning, som fottråkk, is/snøbelastning eller skade ved tidligere arbeid på taket. En knekt takstein gir svekket beskyttelse av undertaket og kan føre til at regnvann, smeltevann eller fukt trenger inn under steinen.
Det er stedvis benyttet musebånd som fugletetting. Musebånd er ikke alltid egnet som komplett fuglesperre ved takfot på alle taktyper.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. 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.
Den knekte taksteinen bør skiftes ut snarest for å sikre tett takflate. Samtidig bør takstein generelt kontrolleres nærmere for sprekkdannelser eller løshet.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Høydeforskjell i kjeller

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er støpt plate på mark og trebjelkelag mellom etasjer, måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver.
Høydeforskjell mellom gulv i kjeller, mellom entré og gang.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Soting rundt røykrør og riss/sprekk



Riss/sprekk

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Pipe er innekledd utover dette.
Det er soting rundt røykrør til vedovn som tyder på utett gjennomføring.
Det er registrert riss/sprekker i pipe 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.13 Kjøkken: Kjeller 1

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**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate er montert i senere tid. Innredning fremstår i generelt normal stand.
Det er ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjestopper, krav om dette vil avhenge av installasjonsår og omfang av montering av kjøkkenet, ytterligere undersøkelser anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

6.14 Kjøkken: Kjeller 2



Oversikt



Skade laminat





Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er registrert skader på fronter og benkeplate flere steder, foliering på fronter slipper fra underlaget og er flere steder reparert med tape.
Det er ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjestopper, krav om dette vil avhenge av installasjonsår og omfang av montering av kjøkkenet, ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes lokale reparasjoner og utbedringer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

6.15 Kjøkken: 1. etasje





Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat av eldre dato, det er noe slitasje på utsatte steder. Dør til høyskap var demontert på befaring, trolig grunnet maling.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med noe vedlikehold og oppgraderinger på utsatte steder.
Remontere dør til høyskap etter maling er utført.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

6.16 Lovlighet / HMS



Manglende sikring

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

Tegninger i kjeller avviker fra dagens bruk, det er etablert to utleiedeler med bruksendring av etasjen og flere rom. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Tidligere trapp er omgjort til bod 1. etasje.
Det er ikke intern trapp mellom etasjer.
Arbeidsrom i 1. etasje er medtatt som soverom.

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

Brannskiller lar seg ikke kontrollere uten større inngrep som faller utenfor rapportens mandat.



Manglende sikring

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger en ferdigattest fra 1974 som gjelder tilbygg. Opprinnelig brukstillatelse/ferdigattest er ikke fremlagt om denne foreligger.



Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Enkelte vinduer i kjelleretasjen er for små som rømningsvindu.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.
TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Vindu i enkelte rom i kjeller er for små i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.



Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav og har store åpninger mellom trinn/spiler, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Det er ikke registrert røykvarsler i kjeller.
Manglende røykvarsler reduserer muligheten for tidlig varsling ved brann. Dette kan føre til forsinket rømning, økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.



Manglende håndløpere

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale arbeider etter byggeåret.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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**

Avløpsrør av plast i hovedsak av eldre dato.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kloakklufting er avsluttet med vakuumventil og er ikke ført over tak som er anbefalt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering er begrenset til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og behov for omfattende reparasjoner.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder er usikker.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller behov for kostbare reparasjoner eller utskiftninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt noe lokale arbeider etter byggeåret.	

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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

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

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering begrenser seg til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på de eldre vannrørene og eventuelt planlegge utskiftning.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av alder og slitasje på rørene.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, i forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er tilsynelatende foretatt arbeider i senere tid.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

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

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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

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

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring(er) på utførte arbeider anbefales det en elkontroll for å kunne påvise tilstanden på anlegget.

6.20 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Det er ikke opplyst om eventuell oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser om oljetank er montert anbefales og eventuelle tiltak iverksettes.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er montert etter byggeåret.

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service er fremlagt.

Totalvurdering av varmesentral	TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpe fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales å utføre jevnlig kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og forlenge levetiden.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert effekt, økt risiko for driftsstans og behov for kostbare reparasjoner eller utskifting.

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ikke merket	
Størrelse	
ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Bereder på ca. 200 liter plassert i teknisk rom kjeller, bereder er ikke merket med årstall, men er tilsynelatende eldre enn 20 år.
Det er sluk i rommet som lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er naturlig ventilasjon som normalt på byggetidspunktet. Det er registrert begrenset kapasitet på ventilering enkelte steder, som kan føre til økt luftfuktighet og kondensering som vil påvirke inneklimaet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Mekanisk avtrekk fra våtrom anbefales etablert.
Behov for ventilering vil avhenge av bruken av boligen og må vurderes over tid.

6.24 Våtrom: Bad 1 kjeller



Svertesopp



Misfarging



Sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Våtromstapet og belegg på vegger. Himlingsplater på tak.	
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
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
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**

Høydeforskjell fra sluk til topp tettesjikt i dør er tilfredsstillende og det er jevnt fall mot sluk.

Det er registrert svertesopp i overflater/fuger i våtrommet. Misfargingen fremstår som mørke partier i fugene. Svertesopp oppstår typisk som følge av høy fuktbelastning over tid, kombinert med begrenset ventilasjon, kondensdannelse og/eller utilstrekkelig renhold. Silikonfuger er særlig utsatt ved langvarig eksponering for fukt. Svertesopp medfører estetisk avvik og kan over tid føre til redusert hygienisk standard i våtrommet.
Det er også registrert misfarginger på overflater som ikke er svertesopp.



Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å rengjøre eller skifte ut berørte overflater. Videre bør ventilasjonen i rommet kontrolleres og eventuelt forbedres for å redusere fuktbelastningen. Regelmessig renhold og god luftsirkulasjon vil kunne forebygge ny soppdannelse forutsatt fallforhold er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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-2**

Det er plastsluk med belegg som tettesjikt.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer til servant som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone(manglende mansjett/tetting).
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk/tettesjikt.
Belegg er ført ned bak klemring, men er ikke synlig under klemring i sluk, utførelse lar seg ikke tilstrekkelig påvise.
Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, speilskap, toalett og dusj.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr er i generelt normal stand ut ifra alder.

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

Det anbefales å etablere elektrisk styrt vifte for å sørge for optimal ventilasjon i 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**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Bad 2 kjeller





Manglende silikonfuge på deler av gulv

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Fliser og malte overflater på vegger. Malte overflater på tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i senere tid, ukjent årstall.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør er tilfredsstillende. Det er jevnt fall mot sluk, deler av gulv i nedsenk har noe lite fall, med mindre vannansamling som følge.
Deler av silikonfuge i dusj mangler.

Det er registrert svertesopp i fuger i våtrommet. Misfargingen fremstår som mørke partier i fugene. Svertesopp oppstår typisk som følge av høy fuktbelastning over tid, kombinert med begrenset ventilasjon, kondensdannelse og/eller utilstrekkelig renhold. Silikonfuger er særlig utsatt ved langvarig eksponering for fukt. Svertesopp medfører estetisk avvik og kan over tid føre til redusert hygienisk standard i våtrommet

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å rengjøre eller skifte ut berørte fuger. Videre bør ventilasjonen i rommet kontrolleres og eventuelt forbedres for å redusere fuktbelastningen. Regelmessig renhold og god luftsirkulasjon vil kunne forebygge ny soppdannelse forutsatt fallforhold er tilfredsstillende.

Montere fuge som mangler i dusj.
Det anbefales å benytte nal på gulv etter dusjing for å hindre vann å bli stående.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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?	Ukjent

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

Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt, det er ukjent alder på sluk/membran.
Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer til servant som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone(manglende mansjett/tetting).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Foreta lokal utbedring av gjennomføring i vegg til servant.
Ytterligere undersøkelser av utførelse av sluk/membran.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, speilskap, toalett og dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Manglende drensåpning fra innebygget sisterne eller annen godkjent løsning vanskeliggjør oppdagelse av eventuelle lekkasjer. Eventuelle lekkasjer inne i sisternen vil ikke bli synlige i rommet, men kan i stedet gå inn i konstruksjonen bak sisternen.
Etablere drensåpning fra sisternen om mulig som leder vann synlig ut i rommet ved en eventuell lekkasje. Eventuelt montere en lekkasjestopper i konstruksjonen.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt vifte	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Elektrisk styrt vifte som er hygrometerstyrt(starter ved en gitt luftfuktighet).
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

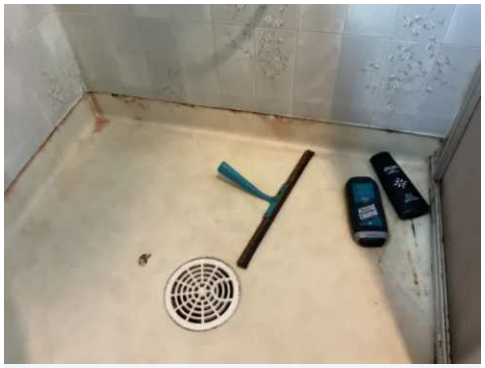
6.26 Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje



Misfarging overflater



Defekt vrider



Svertesopp/misfarging



Riss/sprekker i sveiseskjøt

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv. Våtromstapet på vegger. Himlingsplater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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-3**

Det er generelt lite fall mot sluk i rommet og motfall i deler av dusj, ved lekkasjer er det fare for at vann renner ut dør eller påfører skader på innredning/overflater som ikke er fuktsikret, dette skyldes at fall ikke er etablert korrekt ved oppføring. Kan føre til dårlig brukeropplevelse og behov for hyppig manuell vannhåndtering som følge av vann blir stående.

Vindu er plassert i våtsone, men utenfor dusjvegg og er ikke særlig utsatt for vannsøl, vannsøl kan føre til oppsvelling, råte og misfarging i karm, listverk og tilstøtende vegg

Det er registrert svertesopp i fuger i våtrommet. Misfargingen fremstår som mørke partier i fugene. Svertesopp oppstår typisk som følge av høy fuktbelastning over tid, kombinert med begrenset ventilasjon, kondensdannelse og/eller utilstrekkelig renhold. Silikonfuger er særlig utsatt ved langvarig eksponering for fukt. Svertesopp medfører estetisk avvik og kan over tid føre til redusert hygienisk standard i våtrommet

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å rengjøre eller skifte ut berørte fuger. Videre bør ventilasjonen i rommet kontrolleres og eventuelt forbedres for å redusere fuktbelastningen. Regelmessig renhold og god luftsirkulasjon vil kunne forebygge ny soppdannelse forutsatt fallforhold er tilfredsstillende.

Det anbefales å utbedre fallforhold slik at korrekt fall mot sluk etableres i tråd med gjeldende bransjekrav. Dette innebærer normalt å åpne gulvkonstruksjonen, etablere nytt underlag og legge ny membran/tettesjikt med riktig fall. Inntil varig utbedring gjennomføres, bør det utvises økt aktsomhet ved bruk av rommet, herunder manuell fjerning av vann for å redusere risiko for vannskader på overflater og innredning som ikke er fuktsikret

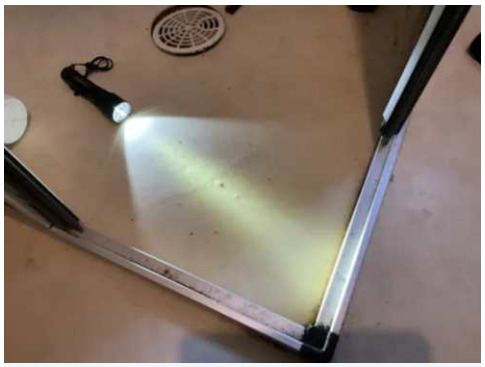
Kostnadsestimat overflater **100 000 - 200 000**

Membran, tettesjikt og sluk

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



Manglende dørhåndtak



Motfall



Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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-2**

Det er plastsluker med belegg som tettesjikt. Våtromstapet som tettesjikt på vegger.
Det er riss/sprekker i sveiseskjøt på belegget.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk/tettesjikt.
Våtromstapet slipper fra underlaget enkelte steder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad er satt ut ifra gjenværende brukstid på membran. Det anbefales løpende observasjoner og vurdering av overflater og synlige deler av membran for å tidlig kunne avdekke eventuelle avvik. Dusjkabinett anbefales som midlertidig tiltak for å ikke belaste overflater med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant i innredning, dusj, opplegg vaskemaskin og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Innredning mangler enkelte dørknotter og har noe slitasje på utsatte steder.
Vrider på blandebatteri er defekt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påregnelig med lokale utskiftinger.

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. Tilluftsspalte mangler i dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Øvrig

Beskrivelse

Vaskemaskiner i kjelleretasjen.

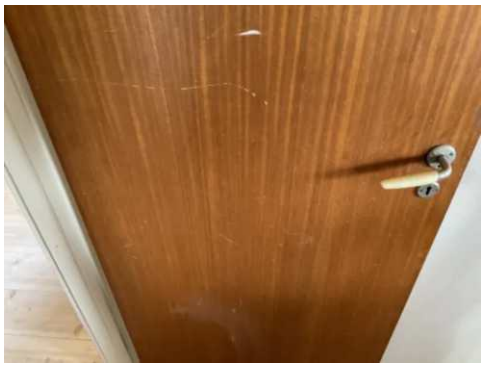
Oppsummering	TG-2

Det er registrert at vaskemaskiner er plassert i rom uten sluk, uten vanntett gulv/tettesjikt og uten lekkasjesikring i form av vannstopper, lekkasjematte med sensor eller tilsvarende system. Selv om regelverket ikke krever at vaskemaskiner må stå i et våtrom, stilles det krav til lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje, overløp, slangebrudd eller feil på maskinen.
Manglende sluk og tettesjikt gjør at vann ved en eventuell lekkasje ikke vil bli fanget opp eller ledet trygt bort. I stedet vil vann kunne renne fritt utover gulvet og inn i tilstøtende konstruksjoner, noe som øker risikoen for vannskader i gulv, vegger og tilstøtende rom. Skjulte fuktskader, som kan spre seg under gulvbelegg, i bjelkelag og opp i vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av lekkasjestopper/vannstopper med ventil og sensor som automatisk stanser vanntilførselen ved lekkasje.

6.28 Innvendige overflater og dører







Beskrivelse

Kjeller: Laminat på gulv. Malte overflater på vegger og tak.
1. etasje: Parkett, belegg og teppe på gulv. Tapet, panelplater og trepaneler på vegger.
Himlingsplater på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering **TG-2**

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.
1. etasje har større grad av slitasje grunnet alder.
Fuktmerker ved skyvedør i stue 1. etasje, det ble ikke registrert indikasjon på fukt på befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kun vanlig vedlikehold av innvendige overflater og dører, da registrerte merker og slitasje vurderes som normale bruksspor i en bolig av denne alder og standard. Overflater og dører fremstår som funksjonelle, men områder i 1. etasje bør følges opp med jevnlig vedlikehold grunnet noe høyere slitasje. Fuktmerkene ved skyvedør i stuen bør holdes under observasjon, selv om det ikke ble registrert fukt ved måling på befaring.

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Roslandsvegen 312B, 4343 ORRE**	
Dato for energimerking **01.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277283**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171646057**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **100**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **244,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **244,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **228,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 050 kWh**

Roslandsvegen 312B, 4343 ORRE

Detaljering

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

Roslandsvegen 312B, 4343 ORRE

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260067

Selger 1 navn
Morten Erga

Gateadresse
Roslandsvegen 312B

Poststed	Postnr
ORRE	4343

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Document reference: 310260067

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats å hjelp av venner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På det ene badet i kjelleren

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye bunnledninger, lagt selv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde 1 mus for 6 mnd siden satte ut felle å tok den med en gang

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats å hjelp av venn

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

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

Document reference: 310260067

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt inn nytt kjellervindu selv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 utleie enheter

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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: Kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260067

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 310260067

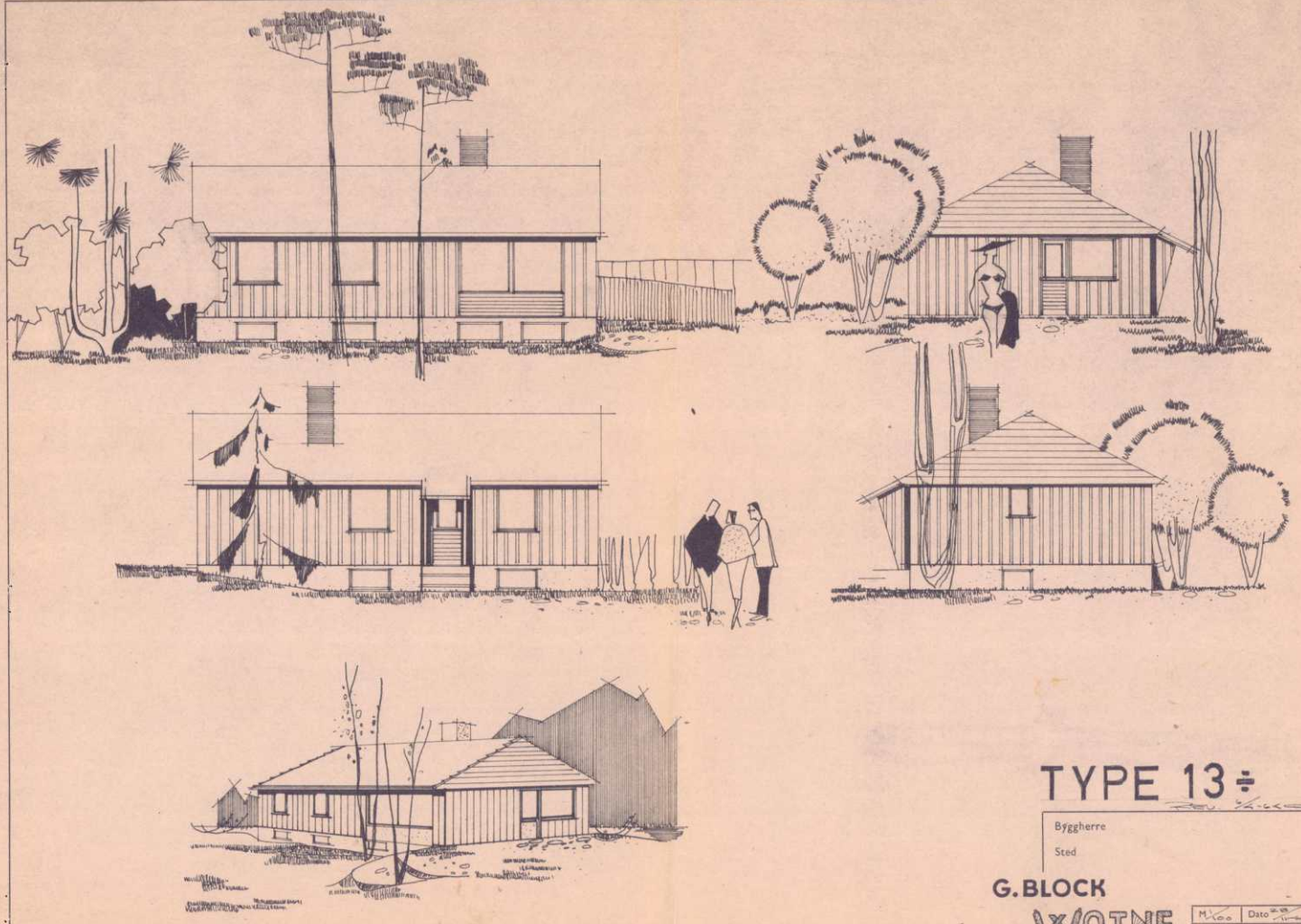
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Erga	24e738da25bbf45d6fee7 70cbe92a62dd1881f0c	15.04.2026 19:24:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260067

- 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



TYPE 13 ÷

Byggherre

Sted

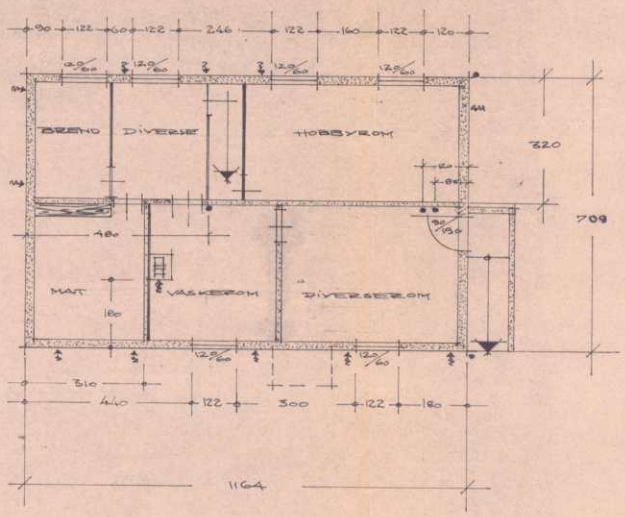
G. BLOCK

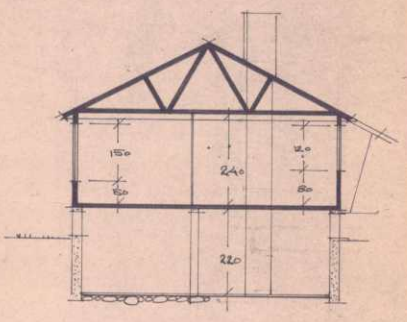
WATNE

Telefon 61 049

M 1:100 | Dato

Alle gode ting er tre





TYPE 13 ÷

Byggherre

Sted

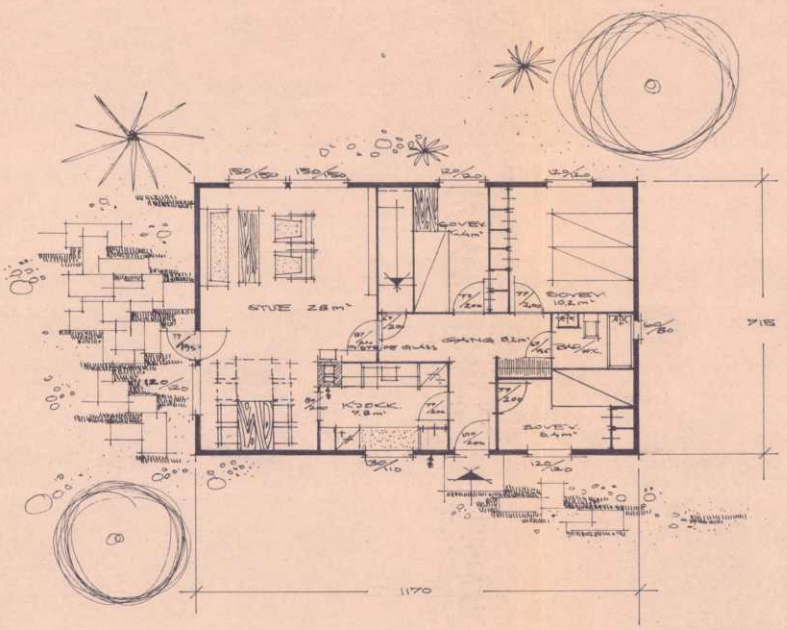
G. BLOCK

WATNE

Telefon 61 049

M 1:100 | Dato 28/11-63

Alle gode ting er tre



TYPE 13 ÷

Byggherre

Sted

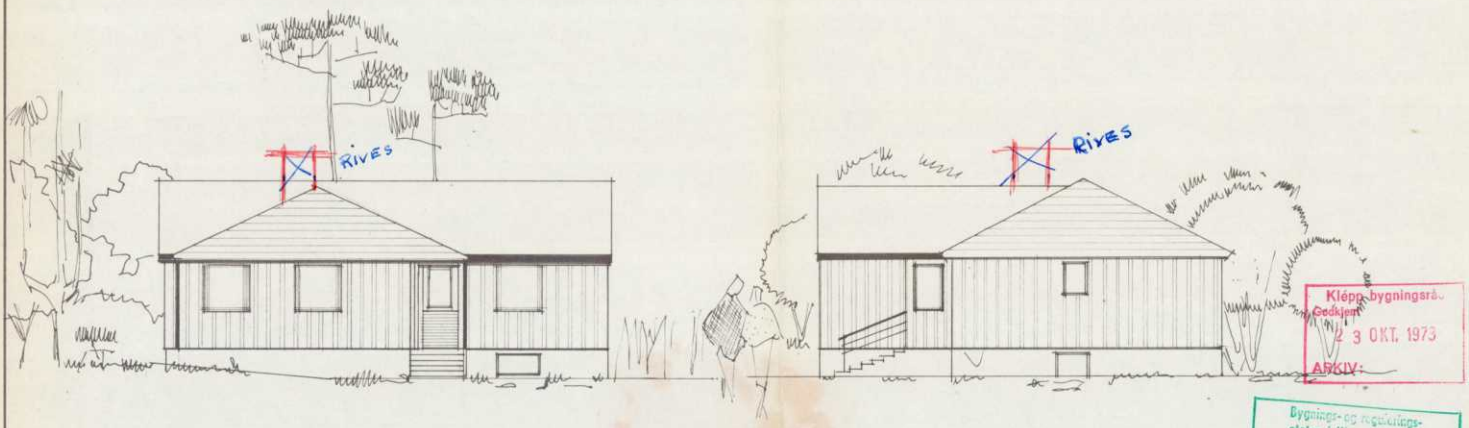
G. BLOCK

WATNE

Telefon 61 049

M. 1:100 | Dato

Alle gode ting er tre



FASADE MOT

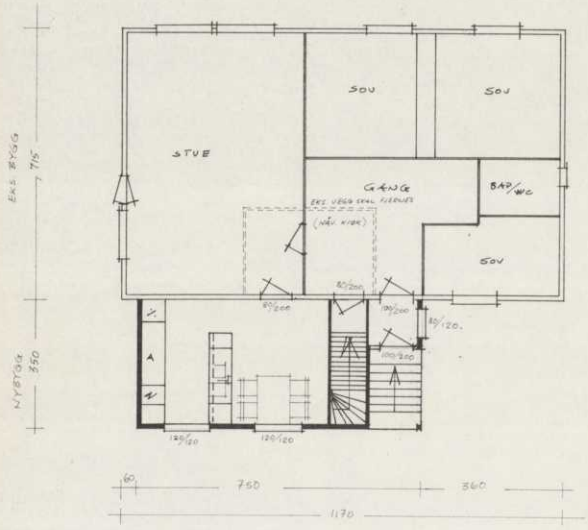
FASADE MOT

Klepp bygningsrå..
Godkjent
23 OKT. 1973
ARKIV:

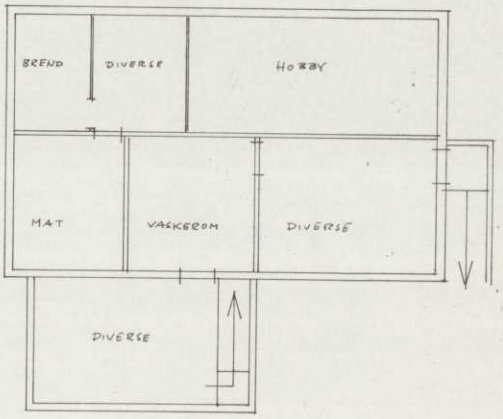
Bygnings- og reguleringsetaten i Klepp
Mottatt - 6 OKT. 1973
ARKIV:

BYGGHERRE:		Målestokk	Tegn.
STED:	POLLESTAD	1:100	Trac. 26/9-73 OM
KOMMUNE:	KLEPP		Kfr.
		Erstatning for:	
TILBYGG BOLIGHUS FASADER		Erstattet av:	

A.S Tørrkopi. A 3.



PLAN 1. ETG

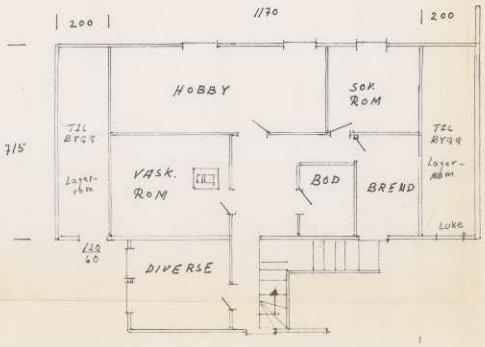


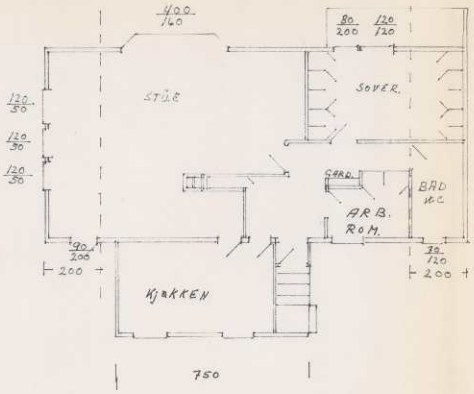
KJELLERPLAN

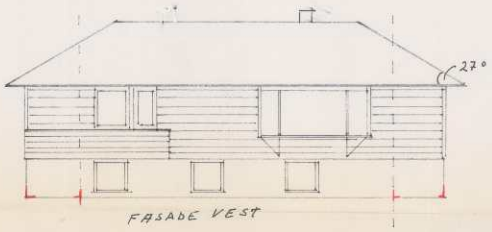
Klepp bygningsråd
Godkjent
23 OKT. 1973
ARKIV:

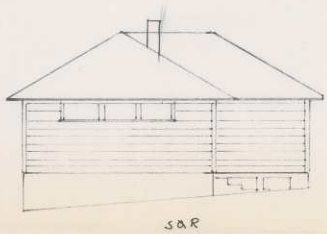
Bygnings- og reguleringsetaten i Klepp
Mottatt - 5 OKT. 1973
ARKIV:

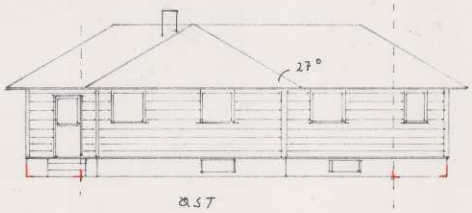
BYGGHERRE: STED: POLLESTAD KOMMUNE: KLEPP	Målestokk 1:100	Tegn. Trac. 26/9 73 O.M Kfr.
		Erstatning for:
TILBYGG BOLIGHUS PLAN.		Erstattet av:

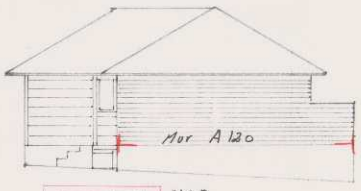




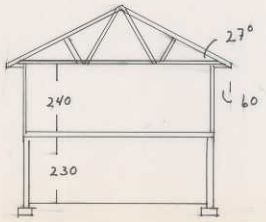








Byggesaksbehandler Godkjent
19. 02. 85



MARIT GRØNNING	1:100		
POLLESTAD	Gnr 31	Bnr 100	

23. 01. 85.
31/100

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Fru Marit Grønning,
4343 ORRE.

Journalnr.
31/100
Dato, avsluttende synsforr.
1.8.1974

Arbeidssted	Gnr. 31, bnr. 100, Pollestad.
Arbeidets art	Bindingsverk.
Bygningens art	Tilbygg til bolighus.
Byggherre	Marit Grønning.
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	Odd Hole.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Kleppe, den 13. august 1974

Martin Bø
-bygn.kontr.-

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

BESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VED EIKEBERG

Generelt

§1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2.
Det regulerte området er oppdelt i:
Trafikkområder
Byggeområder
Landbruksområder
Friområder
Andre bestemmelser -Felles avkjørsel

§3.
Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Klepp kommune.

§4.
Etterat reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt yed private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.
Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelsene.
Bestemmelser som gjelder arealer for boligbebyggelse
Generelt

§5.
Bebyggelsen skal bestå av eneboliger.
Som enebolig forstås her også bygning med en familieleilighet og en tilleggsleilighet på inntil to rom og kjøkken.

§6.
Alle tomter skal gis adkomst fra de underordnede ledd i vegsystemet.

§7.
For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 2 biler.
Det kan bygges garasje med grunnflate inntil 40 m².

§8.
Innenfor de viste frisikttrekantene må det være fri sikt i en høyde av 0 ,50 m over de tilstøtende vegers planum.

Bestemmelser som gjelder for friareal.

§9.
I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, dersom dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Bestemmelser som gjelder for landbruksområder.

§10.
Området skal nyttes til landbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates bare når de har direkte tilknytning til driften.

§11.
Innenfor det regulerte landbruksområdet kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

§12.
Kårhus kan tillates når det av driftsmessige grunner er bruk for mer enn et bolighus på bruket.

§13.
Driftsbygninger kan ikke brukes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til landbruk.

J.nr. 19/78
Stadfestet den 22.2.78
FYLKESMANNEN I ROGALAND

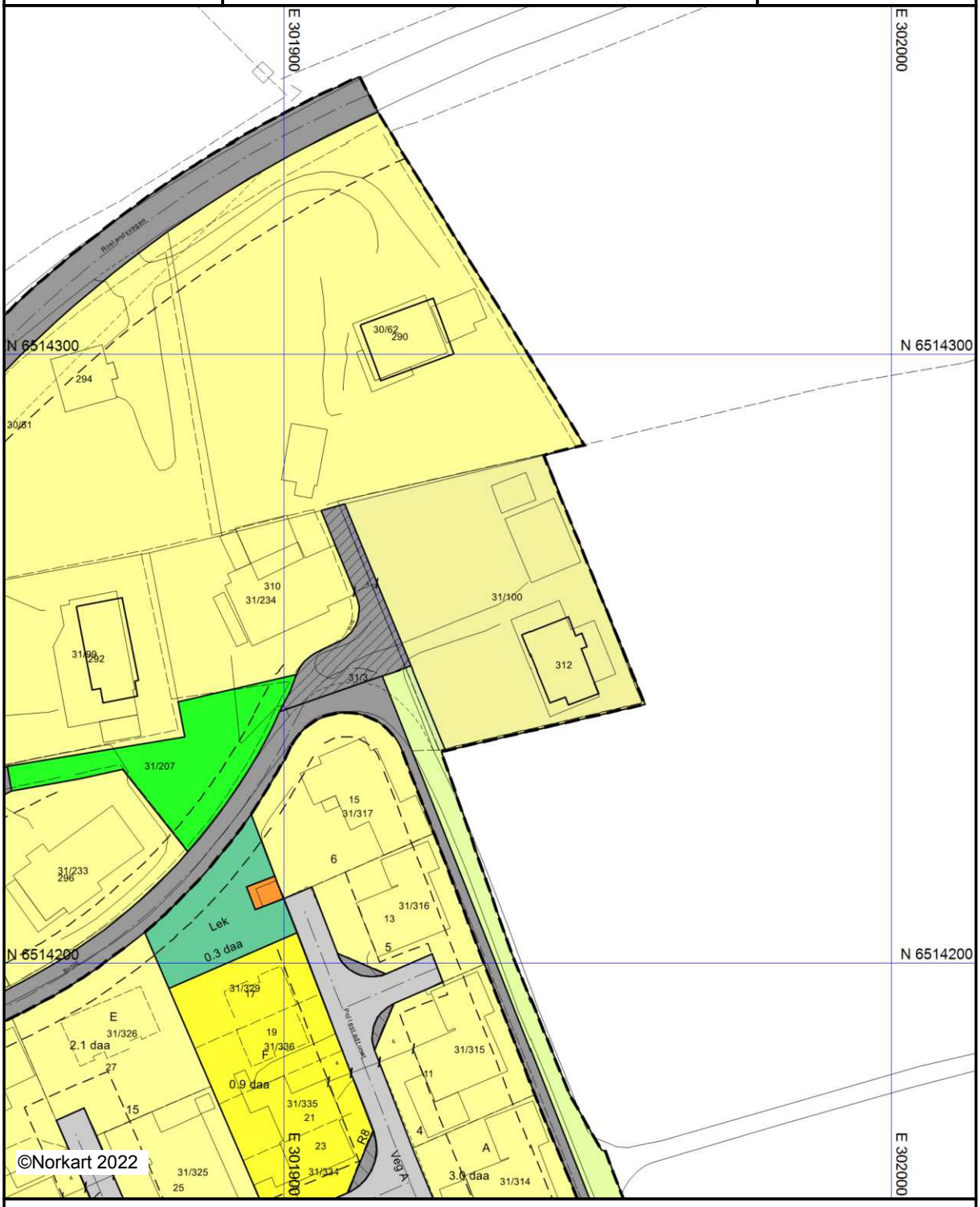
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/100
Adresse: Roslandsvegen 312
Utskriftsdato: 09.05.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



BESTEMMELSAR TIL AREALDELEN

1 Område for bygg og anlegg

1.1 Generelt

Avgrensing
Bestemmelsane, retningslinjene og plankartet gjeld alle område i kommunen med unnatak av areal som er omfatta av Kommunedelplan for Kleppe sentrum, der eigne bestemmelsar gjeld.

For areal som inngår i Interkommunal kommunedelplan for bybåndet sør gjeld i tillegg eigne bestemmelsar og retningslinjer.

Reguleringsplanar vedtekne før kommuneplanen gjeld framleis dersom dei ikkje er i motstrid til kommuneplanen.

For omdisponerte framtidige utbyggingsområde som skal byggjast ut etter planperioden gjeld framleis jordlovas §§ 9 og 12 fram til endeleg vedtak av reguleringsplan for området.

Krav om regulering
I område for bygg og anlegg kan arbeid og tiltak ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan (pbl §11-9, pkt 1).

For område for fritidsbustader på Sele sør skal slik plan for samla hytteområde ta særleg omsyn til naturtyperegistreringane i området.

Krav om infrastruktur
Oppføring av bygg kan ikkje finna stad før relevante tekniske anlegg og samfunnstenester som t.d. trafikksikker skuleveg, kommunaltekniske anlegg, leikeareal for barn, kapasitetsdekning i skulen og forsvarleg handtering av overvatn,
som fordrøying, er etablert.

Overvatn
Overvatn skal handterast ved kjelde med naturleg infiltrasjon og fordrøying. Ny utbygging skal ikkje føra med seg auka avrenning til avløpsnett. Naturlege og kunstige overvassystem skal separerast.

Flom
For å ta vare på sikkerheit langs vassdrag og sjø skal ny utbygging ikkje skje i område som kan vere utsett for ein 200 års flaum eller område som kan vere utsett for stormflo, utan særleg vurdering i ROS-analyse og eventuell sikring. All utbygging skal ivareta sikker flomveg.

Støy
I raud sone i støykart er det ikkje tillate å føra opp nye bygg til støyfølsom bruk.
Gjenoppbygging, ombygging og utviding av bygg til støyfølsom bruk kan tillatast, men ikkje slik at talet på einingar aukar.
Utandørsareal i raud og gul sone kan bare reknast med i uteoppholdsareal eller lekeareal som blir kravt i bestemmelsar i kommuneplan eller reguleringsplanar, dersom støynivået i

brukshøgd (vanlegvis 2 m) blir lågare enn grenseverdien for gul støysone, eventuelt gjennom tiltak.

I byggjeområde skal det utgreiast om området kan nyttast støyfølsom bruk.
Utgreiinga må dokumentera at følgjande krav kan nåast, eventuelt gjennom tiltak:
• Krav til innandørs støynivå i teknisk forskrift.
• Utandørs støynivå på uteareal og ved fasade utanfor opphaldsrom er lågare enn nedre grenseverdi for gul støysone.
I sentrumsområde eller ved kollektivknutepunkt, eller dessutan der omsynet til samordna areal- og transportplanlegging tilseier høg arealutnytting, kan krava fråvikast. Slike fråvik frå grenseverdiane kan først vurderast etter at det er forsøkt å finna utbyggingsløsningar utan avvik, men kor slike løysingar vil gi lite hensiktsmessige planløysingar og/eller uheldige estetiske verknader. Klima- og miljøverndepartementet si Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegginga, T-1442/2012, og tilhøyrande rettleiar M-128 frå Miljødirektoratet skal leggjast til grunn.

Universell utforming
Ved alle publikumsretta bygningar, fellesareal, trafikkanlegg med meir, skal utforminga leggje til rette for bruk av alle, dvs at prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn. Prinsippa for universell utforming skal ivaretakast i alt planarbeid.

Kulturminne og -miljø (pbl §11-9, pkt 7 og 8)
Nyare tids kulturminne
Kulturminne med særleg verneverdi skal i størst mogleg grad bevarast. Dette gjeld både kjende kulturminne merka med omsynssone og kulturminne som ikkje er registrert ved planens godkjenning. Retningslinjer i kulturminneplanen skal vere retningsgivande for alle tiltak omtalt i nemnte plan.

Automatisk freda kulturminne
Før område- og detaljplanar kan bli vedtekne må kulturminnemyndigheitene vurdera om føreslått arealdisponering vil føra til konflikt i høve til automatisk freda kulturminn, jf. Kulturminnelova §§ 3, 8 og 9. Dette gjeld alle område i kommuneplanen som ikkje tidligare er frigjeve av kulturminnemyndigheitene. Tiltak unnteke det generelle plankravet (mindre byggjetiltak, idrettsanlegg, område for fritidsbusetnad og liknande) skal sendast kulturminnemyndigheitene for vurdering i samsvar med Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9. Dette gjeld også for tiltak innanfor førmåla grønstruktur og LNF.

RFK har ikke sagt seg enig i arealbruken på kommuneplannivå, jf. Lov om kulturminner § 8,4.ledd.

Parkeringsnormer
Innanfor influensområdet til hovudtrasear for kollektivtrafikk/lokaltog, skal det for kvar bueining, og for kvar 100 m^2 næringsareal, vere 1 biloppstillingsplass og 0,5 gjesteparkeringsplass. Det skal vere minst 3 sykkelparkeringsplassar.

I øvrige område skal det for kvar bueining, og for kvar 100 m^2 næringsareal, vere minst 1,5 biloppstillingsplass og 0,5 gjesteparkeringsplass. Det skal vere minst 3 sykkelparkeringsplassar.

1.2 Bustadområde

Ved utbygging av bustadområde skal slik norm leggjast til grunn som retningsgjevande:

Krav (av førande karakter) til tetthet i reine bustadområde eller kombinerte bustad- og næringsområde:

Områdetype	Bustad/daa (min-maks)	% BRA (min-maks)
I lokalsentra Øksnavadporten og Klepp stasjon og innanfor influensområdet til hovudtrasear for kollektivtrafikk/lokaltog	4-8	70-120
Innenfor 500 meter frå sentral haldeplass i kommunesenter (Kleppe)	4-10	70-140
Øvrige område i gangavstand (<1 km) til Kleppe	min 3	
Øvrige område	2-4	

Utforming av garasje/uthus og liknande skal tilpassast bustaden. Garasjen/uthuset skal ha eit maksimalt bebygd areal på 50 m^2 BYA, maksimal gesimshøgd på 3,2 meter og maksimal mønehøgd på 5 meter, begge målt frå overkant garasjegolv. Det kan tillatast fleire bygg innanfor denne ramma dersom det totale arealet ikkje overstiger 50 m^2 BYA (pbl §11-9, pkt 5).

Det kan i tillegg til tomtas totale tillatte utnytting av ei bustadtomt gis løyve til inntil 50 m^2 terrasse når denne er samanbunden med bustad og kor høgda er gjennomsnittleg ikkje meir enn 50 cm over bakken.

I prosjekt der bustad er kombinert med anna føremål, skal bustaddelen ha eigen atskilt parkering og eigen inngang (pbl §11-9, pkt 5).

Før område nr 28 Engelsvoll kan byggjast ut, må det lagast ein reguleringsplan som omfattar område 28 og resten av LNF-området utanfor kjerneområde landbruk på Engelsvoll. Planen skal innehalde plankrav knytta til skjerming av Engelsvolltjørna med grøntsone og skjerming mot veg, jernbane og evt næringsområde. Rekkjefølgekrav om at pelsdyrfarm blir fjerna før området kan byggast ut.

1.3 Handelsetableringar

Nyetablering eller utvidelse av eksisterande handelsverksemd er bare tillate innanfor sentrumsområde, slik desse er lokalisert, dimensjonert og avgrensa i kommuneplan eller kommunedelplan.

I sentrumsområda ved Øksnavadporten og Klepp stasjon er det tillate med etablering av handels- og tenestetilbod som er for innbyggjarane i sentraene sine nærområde i samsvar med dimensjoneringskriterier i regional handelsanalyse. Dimensjonering skal skje gjennom kommunedelplan eller områderegulering. Fram til regional handelsanalyse er etablert, skal eventuelle handeletableringar byggje på handelsanalyse i tråd med prinsippa i regionalplanen kap 4.

Nærbutikk og nærservice har ein arealavgrensing på inntil 1000 m^2 bruksareal handel og inntil 500 m^2 bruksareal tenesteyting.

1.4 Næringsområde

Næringsområde på Voll og Pollestad blir rekna som kategori 3-område. Områda skal leggjast til rette for næringsbebyggelse med låg arbeidsplass- og besøksintensitet. Området skal utnyttast med tetthet på minimum %BRA=40 og maksimum %BRA=100. Areal til parkeringsføremål skal begrensast.

Andre næringsområde i kommunen blir rekna som kategori 2-område. Desse områda skal leggjast til rette for næringsbebyggelse med middels arbeidsplass- og besøksintensitet. Områda skal utnyttast med tetthet på minimum %BRA=60-70 og maksimum %BRA=130-140. Områda skal planleggast for høg andel kollektiv- og sykkelreisande, og begrensa parkeringsdekning for bil.

1.5 Område for fritidseigedomar

Plankravet i 1.1 gjeld ikkje for erstatning av bygg/tiltak som er lovleg oppført, og heller ikkje tilbygg/påbygg/bod til desse.

Fritidsbustader som ligg i eller grensar til område verna etter naturvernlova eller ligg nærare enn 50 m frå vassdrag, kan ha eit maksimumsareal på 75 m^2 BYA m^2 inkl overbygd terrasse, uthus og garasje og maksimal mønehøgd på 4,5 meter. Fritidsbustader elles kan ha eit maksimumsareal på 120 m^2 BYA inkl overbygd terrasse, uthus og garasje og ei maksimal mønehøgd på 5 meter. Inngjerding er ikkje tillate. Levegg kan tillatast på eit område på 3x3 meter inntil hytter. Maksimal høgde 1,8 meter, avstand frå eigedomsgrense ikkje mindre enn 3 meter.

2 Anlegg for samferdsel

Hovudvegar skal gi god framkommelighet for køyretrafikk. Dette skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til nye avkøyringar og vektlegging av planskilt kryssing for andre trafikkantgrupper.

Langs hovudårene for kollektivtrafikk skal buss sikrast god framkommelighet, evt gjennom eigne felt eller andre prioriteringstiltak.

Ved ny utbygging skal omsynet til viktige gangforbindelsar tilleggjast vekt. Ved etablering av nye bustadområde skal det sikrast trygge gang- og sykkelvegforbindelsar til m.a. skule og idrettsanlegg.

Ved vidareutvikling av kollektivknutepunkt som er markert på kommuneplankartet, skal det vere godt tilgjenge for alle brukargrupper. Det skal lagast effektive omstigingsmuligheter. Det skal leggjast til rette for ulike typar sykkelparkering.

Område som kjem inn i sona for restriksjonsplan for Stavanger lufthamn skal forvaltast i samsvar med denne.

Når det gjeld framtidige trasear for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal desse på eit tidleg tidspunkt i planleggingsfasen søkast lagt utanom automatisk freda kulturminn.

3 LNF-område

3.1 Generelt

På Voll og Pollestad kan det leggjast til rette for ei avgrensa lokal utvikling som er tilpassa staden sin etablerte størrelse og struktur, og der omsynet til kjerneområde landbruk er avgjerande.

Spreidd utbygging utanfor tettstadene og byggjesona er ikkje tillate. Det kan bare tillatast tiltak som er gardstilknytt næringsverksemd.

Verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområde og viktige kulturminneområde utanfor utbyggingsområde skal bevarast mest mogleg samanhengande. Omsynet til biologisk mangfald skal vektleggjast.

Nye byggjetiltak skal ikkje oppførast nærare automatisk freda kulturminne enn 50 meter. Byggjetiltak som er planlagt oppført mellom 50 og 100 meter frå automatisk freda kulturminne, skal sendast på høyring til kulturminnemyndigheitene.

3.2 Bustader i LNF-område

Eksisterende lovlige bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene er etablert spredt bebyggelse etter pbl § 11-7 nr. 5 b.

Erstatningsbustader, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterande lovleg etablert bustad kan tillatast med inntil 150 m^2 samla BYA i 100-metersbeltet til vassdrag. Utanfor 100-metersbeltet kan bustader inntil 200 m^2 BYA tillatast. Frittliggjande garasje/uthus på maksimal størrelse 50 m^2 BYA, mønehøgde 5 m og gesimshøgde 3,2 m målt frå golv, kan tillatast samla eller delt på fleire bygg.

3.3 Gardshus til drift av landbrukseigedom

På bruk med avgrensa ressursar og/eller ikkje sjølvstendig drift, er det ikkje tillate med meir enn ein bustad.

Behov for meir enn ein bustad på gardsbruk i aktiv drift må vurderast konkret og individuelt med bakgrunn i bruksstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Behovet må dokumenterast av brukar sjølv.

Bustad til gardsknytt næringsverksemd skal plasserast i eksisterande tun med teneleg lokalisering i høve til drifta på bruket, og for tilsyn og deltaking i produksjonen på landbrukseigedomen. Arealforbruket skal minimaliserast ved bruk av eksisterande atkomst og tun.

3.4 Bygging og lokalisering av driftsbygningar

Nye driftsbygningar skal som hovudregel plasserast som ein integrert del av eksisterande tun. Bygningane må i minst mogleg grad byggjast på dyrka jord.

Byggjesøknad må dokumentera at alternative plasseringar er vurdert. Riving av eldre driftsbygingar og gjenbruk av tomt skal inngå i ei slik alternativsvurdering. Omsynet til gode løysingar for drifta, arealforbruk, kulturminne, miljø- og kulturlandskap og byggjeestetikk er sjølvstendige moment som skal vurderast av kommunen ved byggjesaksbehandlinga.

3.5 Bruksrasjonalisering
Frådeling av tun ved sal av resteigedom som tilleggsjord til nærliggjande bruk kan vurderast der ein oppnår ei god bruksrasjonalisering av samfunnsmessig vekt.

Størrelsen på frådelte tun skal avgrensast til bustad med tomt. Frådelte tun skal ikkje inkludera jordbruksareal. Tilleggsjorda skal seljast til nærliggjande bruk.

Driftsbygningar skal ved frådeling som hovudregel følgja tilleggsjorda.

For driftsbygningar med liten verdi for verksemda eller samfunnet skal det vurderast vilkår om riving for delingssamtykket.

3.6 Tilleggsnæringar i landbruket
Tilleggsnæringa må ikkje vere til vesentleg ulempe for omkringliggjande eigedomar. Tilleggsnæringa må vere knytt til landbrukseigedomen.

3.7 Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom.
Bruk av bygningar til verksemd ut over gardstilknytt næringsverksemd tillatast som hovudregel ikkje.

Omsynet til landbruksdrift i området og gardens ressursgrunnlag skal leggjast til grunn som den overordna interessa ved vurdering av søknader om bruksendring.

Bruk til føremål som krev større og varige investeringar i eksisterande bygg er ikkje tillate.

Godkjent bruksendring bør gis for tidsavgrensa periode, ikkje varig endring.

3.8 Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun
Bruksendring av eksisterande driftsbygningar eigna til passiv næringsbruk (td lager), kan vurderast. Bruken må vere forenleg med landbruksinteressene i området. Seinare oppføring av nybygg eller utviding av eksisterande driftsbygning er ikkje tillate.

Bruksendring til publikumsretta verksemd tillatast som hovudregel ikkje.

Godkjend bruksendring bør gis for ein tidsavgrensa periode, og ei varig endring kan vurderast etter at den tidsavgrensa perioden er gått ut og drifta ikkje har skapt konflikt med m.a naboar/landbruksdrift.

3.9 Bustadfortetting i landbruksområde
Bustadfortetting på frådelte tun eller på spreidde bustadeigedomar i LNF-område er ikkje tillate.

3.10 Massefyllingar
Alle område som skal vurderast brukt til deponering av reine massar, skal behandlast som saker etter plan- og bygningslova og aktuelle særlovar, både på kommuneplan- og detaljplannivå. Behandlinga må også omfatta krav om tiltak for å hindra forureining av vassdrag.

Regionalt grøntdrag og restareal som myr, ugjødsla beite mm som er særleg verdifulle for biologisk mangfald, vasskvalitet og som attverande landskapselement, skal ikkje nyttast til deponering av massar.

Før reguleringsplanar for nye byggjeområde blir godkjent, skal det krevjast ein plan for deponering av overskotsmasse frå byggjeområda.

Generelt bør massedeponering skje i område der det er tatt ut byggjeråstoff eller på dyrka areal. Massedeponering skal utførast på ein slik måte at arealet etter avslutta deponering kan dyrkast opp til betre kvalitet enn før deponering.

Massedeponi skal i størst mogleg grad leggjast til stader i terrenget der deponiet er underordna det eksisterande landskapsbiletet i området, og der det blir tilpassa eller auker kvaliteten for omkringliggjande areal på ein tilfredsstillande måte.

3.11 Matjord
Matjord frå nye godkjente byggjeområde må brukast som ein ressurs på ein berekraftig og landbruksforsvarleg måte.

4 Grønstruktur
Ved regulering skal det leggjast inn rekkefølgebestemmelsar om at turdrag i tettbebyggelse skal opparbeidast. Desse skal tydeleg framstå som offentleg tilgjengelege område.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone – pbl § 11-7, nr 6
Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene jf. KML §§ 9 og14 og kulturminne og kulturmiljø §10.

6 Omsynssoner
Område langs vassdrag (560_2)
I område langs vassdrag inntil 100 meter frå vasstrengen er arbeid og tiltak ikkje tillate (jf pbl § 1-8), samt frådeling til slike føremål.

For varig verna vassdrag gjeld også retningslinjer for verna vassdrag.

Automatisk freda kulturminner (H730). Områda er freda i samsvar med lov om kulturminne av 1978, jf. §4.
Det er ikkje tillate å gjera tiltak eller arbeid innanfor desse områda utan løyve frå kulturminnemyndigheitene, jf. Kulturminnelova § 3 og § 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor områdaa vist som byggjeområde (bebyggelse og anlegg, samferdsle og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone jf. Kml § 6, søkast bevart gjennom omsynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknende i framtidig område/detaljregulering. Det skal i samband med framtidig reguleringsplanarbeid utarbeidast skjøtselsplan for det arealet som blir avsett til omsynssone kulturminne innanfor planområde.

Andre sikringssoner, høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)
Innanfor omsynssone H190_1 gjeld dei høgderesrtiksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola, Avinor sin teikning ENZ-P-08 datert 12.03.2010. For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart.

Alle nye reguleringsplanar innanfor H190_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf PBL §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgd som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna.

Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggrestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teining ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutiner. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggjerestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon.

Støysoner rundt Stavanger lufthamn Sola (H220)
Innanfor gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderast dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med Miljøverndepartementet si retningslinje T-1442/2012 for handsaming av støy i arealplanlegging.

Ved søknad om løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 innanfor omsynssona, skal det utarbeidast rapport med bygningsteikningar og utomhusplan som viser støyisolering/støtskjerming i samsvar med teknisk forskrift. Nødvendige støyreduserande tiltak skal vere gjennomførte for ein gir ferdigattest.

Turvegtrasè langs Figgjovassdraget (H540_5)
Det skal etablerast turveg innanfor omsynssona.

Område for fritidsbusetnad Sele (Krav om reguleringsplan)
Før det blir gitt byggjeløyve til nye fritidsbustader innanfor omsynssynssona, skal det utarbeidast reguleringsplan for heile området samla. Planen skal ta særleg omsyn til naturtyperegistreringane i området.

RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Område for bygg og anlegg
For område avsett til bustadføremål, skal utbygging skje i slik rekkjefølge:

Perioden 2014-2017
Nr 24 Tu
Nr 27 Tjøtta
Nr 12 og 18 Orstad
Nr 22 Kleppevarden
Nr 17 Sporafjell

Perioden 2018-2021
Nr 22 Kleppevarden
Nr 12 og 18 Orstad
Nr 17 Sporafjell
Nr 32 Klepp stasjon vest
Nr 27 Tjøtta

Perioden 2022-2025
Nr 34 Nordlysvegen (del)
Nr 32 Klepp stasjon vest
Nr 33 Pollestad (del)
Nr 29 Tjøtta (del)
KB 3 Orstad (del)

Følgjande område skal byggjast ut etter planperioden 2014-2025:
11, 28, 29(del), 30, 31, 33(del), 34(del), KB3(del), KB1, KB2, KB4

Bustader
Alle bustader innanfor kommunesenter, lokalsenter og område 300 meter frå hovudkollektivtrase, skal ha eit minste felles uteareal på 30 m^2. I øvrige område skal dette minimum vere 50 m^2. Felles uteoppholdsareal skal ha trafikksikker atkomst frå bustadene og vere skjerma frå trafikk, forureining og støy, samt ha godt innsyn. Minimum 50% av uteoppholdareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl 15.00. Alle bustadeiningar skal ha privat uteplass.Ved fortetting av meir enn 3 tilgrensande samla i eksisterande bustadområde, skal det utarbeidast ny reguleringsplan.

Utandørs møtestader
Utforming av utandørs møtestader skal ta utgangspunkt i følgjande:

Type areal	Utløysande tal	Dekker inntil	Min. størrelse	Maks avstand til bustad
Nære utandørs møtestader	25 bustader	200 bustader	1500 m^2	150 meter
Ballfelt	150 bustader	600 bustader	2500 m^2	400 meter
Sentrale leikefelt	600 bustader	1200 bustader	6000 m^2	God og trafikksikker tilgjengelighet

Grønstruktur
Ved regulering av nye bustadområde skal slike areal- og avstandsnormer nyttast:
- 500 meter som største avstand mellom bustad og nære friområde eller regional/overordna grøntstruktur
– 20 dekar som minste størrelse på nære friområde
– 3 km som minste lengde på overordna turveg
- Område med særlege kvalitetar skal sikrast, td stille område, utfordrande leikeområde og område med særleg rikt artsmangfald

Fritidseigedomar
Ved plassering av bygg/tiltak skal det leggjast vekt på tilpassing til terrengtilhøve, landskap og at natur i området ikkje blir skadelidande. Eksisterande terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevarast. Eventuell endring av terreng skal framkoma ved søknad om byggjeløyve. Ved val av farge skal det nyttast farge som ikkje framhevar tiltaket frå omgjevnaden. Bygg skal utformast med takfall på langs av lengste fasadelengde, og parallelt med kotene i terrenget.

Omsynssoner
Område langs vassdrag (H560-2)
For verna vassdrag (Figgjo og Orre) skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggjast til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet. Det er bare hovudstrengen i vassdraget som er avgrensa og klasseinndelt. Delar av vassdraget som ikkje er klasseinndelt på kart skal forvaltast i samsvar med klasse 2. For tiltak langs Figgjoelva, sjå forvaltningsplan.

Klasse	Innhald	Forvaltning
Klasse 1	Vassdragsbelte i og nær tettstader som er eller kan bli viktig for friluftslivet	Ein må unngå inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, fiske og framkommelighet langs vassdraget.
Klasse 2/2A	Vassdragsbelte med moderat inngrep i sjølve vasstrengen, og der nærområda er utmark, skog og jordbruksområde med spreidd busetnad (klasse 2) Strekningane har stor opplevingsverdi eller natur-/kulturvitenskapeleg verdi (klasse 2A)	Hovudtrekka i landskapet må oppretthaldast. Ein bør unngå inngrep som endrar forholda i kantvegetasjonen langs vassdraget, i sjølve vasstrengen og i dei områda som blir oppfatta som ein del av vassdragsnaturen. Leveområde for truga plante- og dyreliv og mindre område med stor verneverdi bør ha særleg vern (klasse 2). Ein må unngå alle former for omdisponering av areal i vassdragsnære område og inngrep som reduserer vassdraget sin verdi. (klasse 2A). I både klasse 1 og 2/2A skal det vere ei sone på minst 5 meter langs vasstrengen målt frå strandlinja i horisontalplanet som ikkje skal gjødslast eller haustast

Område for naturmangfald (H560-5)
Det er forbode å nytte området til landingsplass for luftfartøy når det ikkje er i direkte samanheng med tradisjonelt jordbruk, ambulanseteneste eller særlege arrangement/tiltak (etter søknad).

Området er særleg viktig som randområde for verneområde på begge sider og for fleire fugleartar som er del av verneføremåla. All verksemd innafor området skal så langt som råd ta omsyn til fuglelivet, særleg i hekkesesongen mellom april og august.

Tiltak som krev godkjenning frå kommunen skal ha omsyn til fugleliv som grunnleggande premiss. Tiltak vil bli handsama restriktivt dersom dei blir vurdert som konfliktfylte for omsynsføremålet. Døme på tiltak kan vere organisert ferdsel, motorisert ferdsel, tiltak som skal handsamast etter jordlova og dispensasjonar etter PBL. Den samme vurderinga gjeld bruk av aktuelle kommunale og statlege økonomiske tilskot. Tiltak som fremmar fuglelivet vil tilsvarande bli vurdert positivt.

Det kan leggast til rette for planmessige tiltak for å avgrense beite frå skadegjerande gjess i området i samsvar med viltlova sine bestemmelsar. Tiltak kan omfatta til dømes jakt, anna uttak, skremming og styring av beiteområde.

Område verna etter naturvernlova (H720)
Eigne vernebestemmelsar gjeld.

Overordna grønstruktur (H540-4)
Område med særleg funksjon som grønstruktur. Detaljering kan gjerast i reguleringsplan.

Trasè for turveg Figgjoelva (H540-5)
Område for framtidig trasè for turveg langs Figgjoelva

Omsyn bevaring kulturmiljø (Nyare tids kulturminne) (H 570)
Nyare tids kulturminne framgår av kommunedelplan for kulturminne. Desse skal forvaltast i samsvar med retningslinjene i nemnte plan. Arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljø eller enkeltobjekt, kan ikkje utførast utan særskilt løyve frå kulturminnestyresmaktene.

Riving og større endringar av kulturminneobjekta bør ikkje tillatast. Ved tiltak i nærleiken bør det leggjast vekt på tilpassing til kulturminneobjektet. Omfanget av eventuelt vern avklares på reguleringsplannivå.

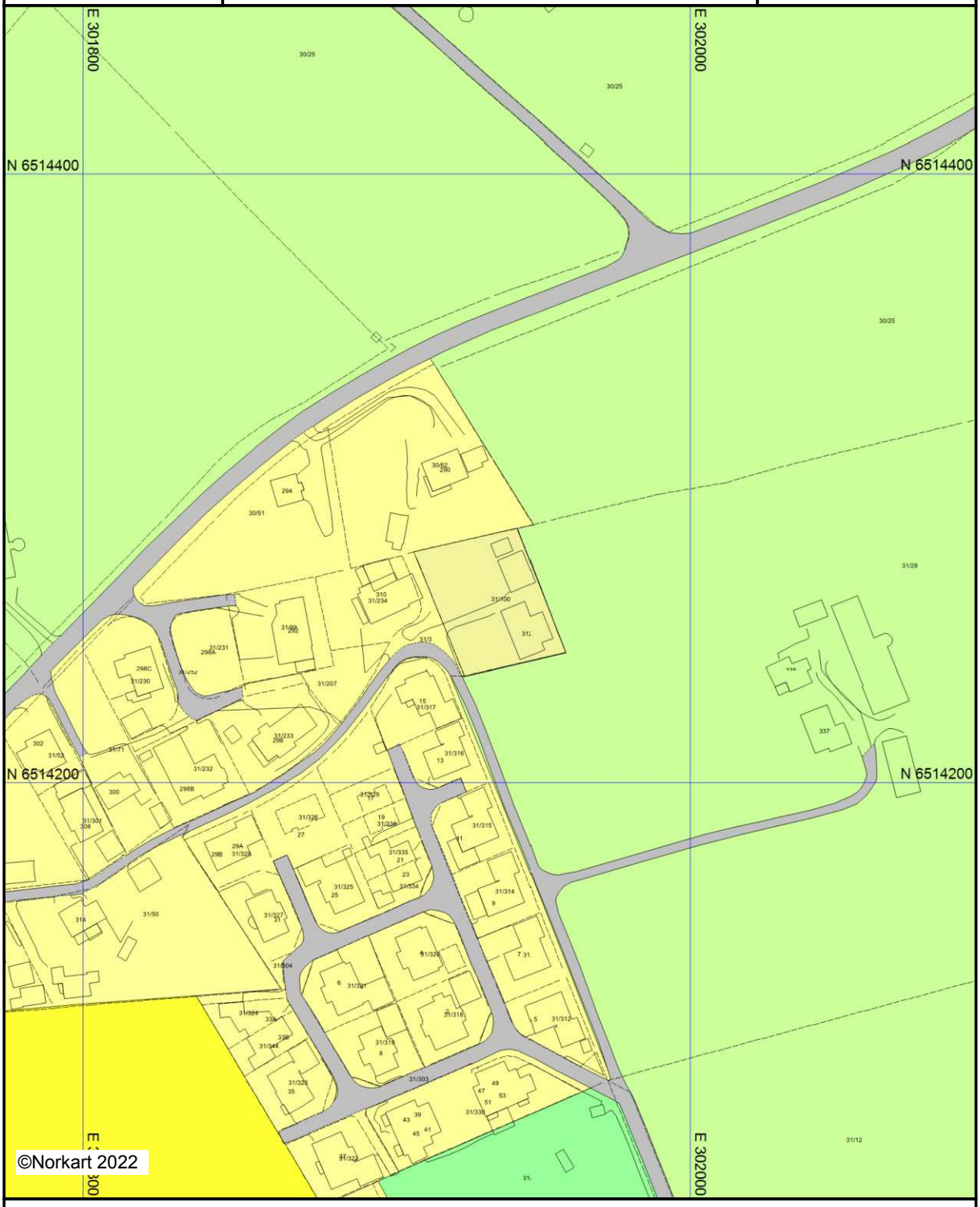
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/100
Adresse: Roslandsvegen 312
Utskriftsdato: 09.05.2022
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Friområde - nåværende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

VEG

- Veg
- Fortauskant
- Annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Gang/Sykkelveg
- Autovern
- Vegdekkekant
- Gang/Sykkelveg kant

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Bygninger

- Fasadeliv
- Grunnmur
- Takriss
- Takoverbygg kant
- Veranda

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Roslandsvegen 312B

Nabolaget Pollestad - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Orre skule (1-7 kl.) 134 elever, 9 klasser	10 min 0.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	15 min 9.8 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	18 min 12.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 5 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 9.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Pollestad sentrum Linje 57	10 min 0.9 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 5.3 km
Stavanger Sola	33 min

BARNEHAGER

Orre barnehage (0-5 år) 102 barn	7 min 0.6 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 4.2 km
Austbø barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 4.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Orre	10 min
Coop Obs Bryne	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

M44	7 min
Boots apotek Bryne	7 min
Bryne Vinmonopol	8 min

SPORT

Pollestadmyra ballbinge	3 min
Orrehallen	9 min
InterPadel Bryne	7 min
SATS Bryne	8 min

«Rolige og hyggelige naboer. Barn i alle aldre. En vennlig bygd som burde tiltrekke flere.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Roslandsvegen 312B

Nabolaget Pollestad - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Orre skule (1-7 kl.) 134 elever, 9 klasser	10 min 0.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	15 min 9.8 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	18 min 12.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 5 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 9.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Pollestad sentrum Linje 57	10 min 0.9 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 5.3 km
Stavanger Sola	33 min

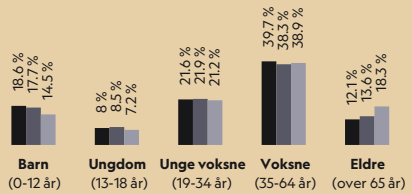
BARNEHAGER

Orre barnehage (0-5 år) 102 barn	7 min 0.6 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 4.2 km
Austbø barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 4.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Orre	10 min
Coop Obs Bryne	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Pollestad	1 240	488
Klepp kommune	20 163	8 067
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Pollestadmyra ballbinge	3 min
Orrehallen	9 min
InterPadel Bryne	7 min
SATS Bryne	8 min

«Rolige og hyggelige naboer. Barn i alle aldre. En vennlig bygd som burde tiltrekke flere.»

— Sitat fra en lokalkjent

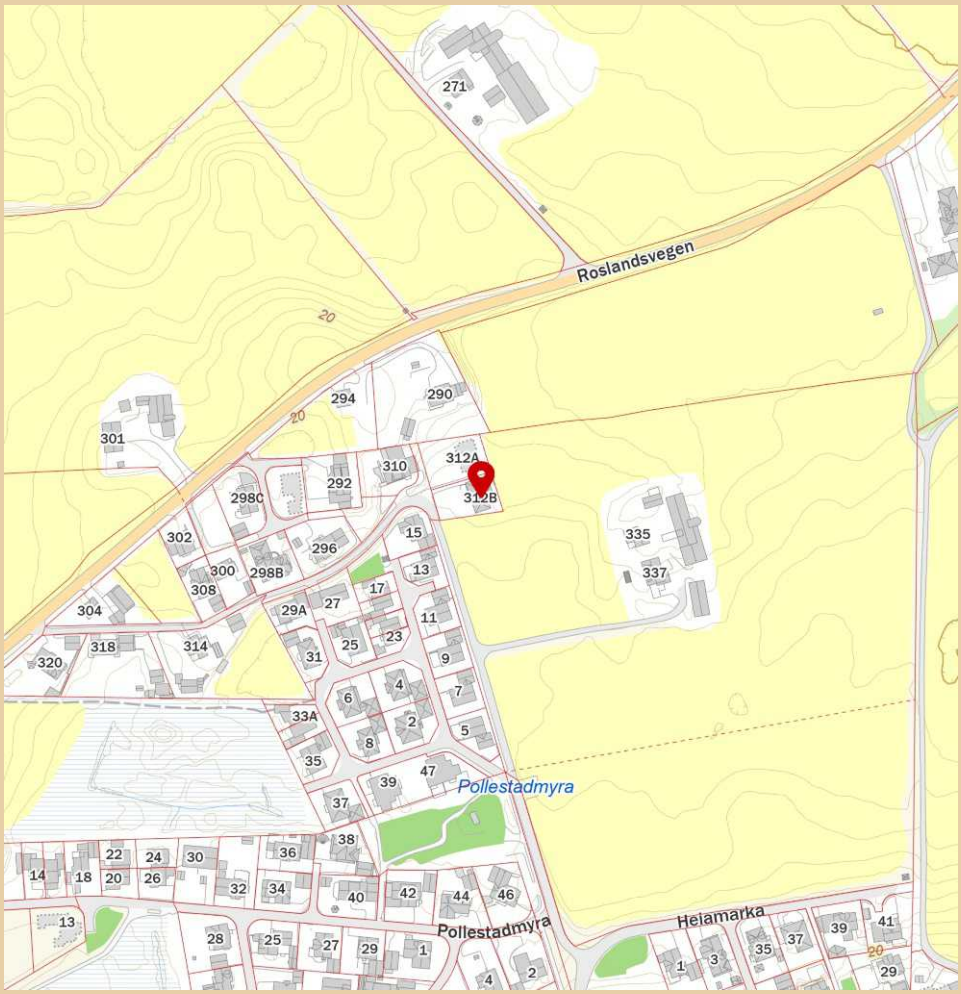
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Roslandsvegen 312B

Nabolaget Pollestad - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Orre skule (1-7 kl.) 134 elever, 9 klasser	10 min 0.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	15 min 9.8 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	18 min 12.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 5 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 9.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Pollestad sentrum Linje 57	10 min 0.9 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 5.3 km
Stavanger Sola	33 min

BARNEHAGER

Orre barnehage (0-5 år) 102 barn	7 min 0.6 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 4.2 km
Austbø barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 4.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Orre	10 min
Coop Obs Bryne	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

M44	7 min
Boots apotek Bryne	7 min
Bryne Vinmonopol	8 min

SPORT

Pollestadmyra ballbinge	3 min
Orrehallen	9 min
InterPadel Bryne	7 min
SATS Bryne	8 min

«Rolige og hyggelige naboer. Barn i alle aldre. En vennlig bygd som burde tiltrekke flere.»

— Sitat fra en lokalkjent

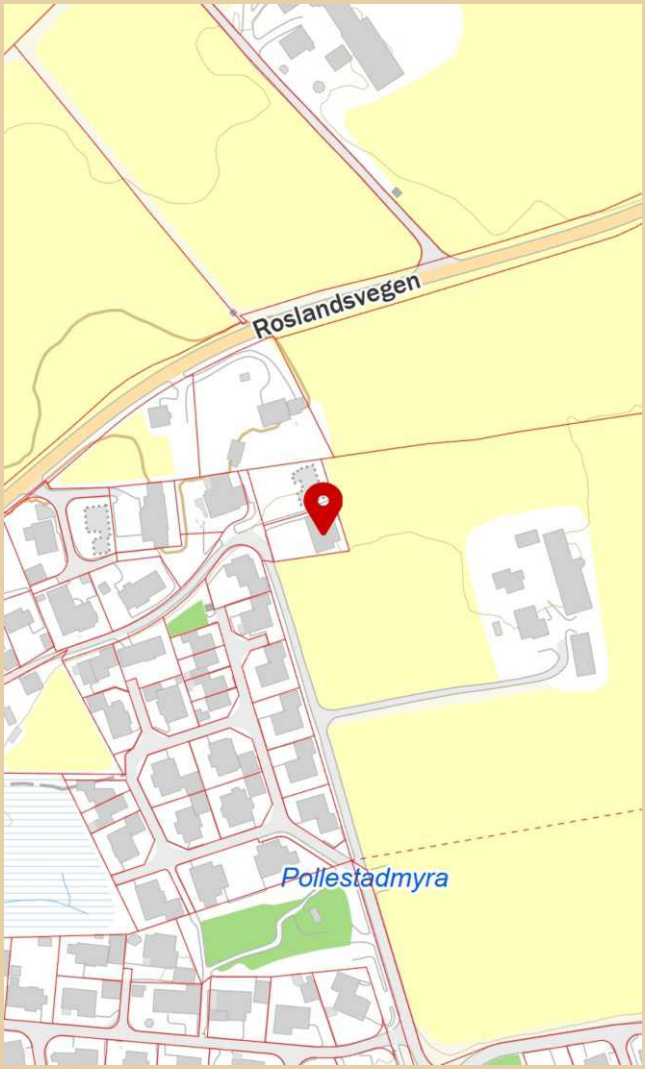
Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Roslandsvegen 312B, 4343 Orre
Gnr. 31, Bnr. 100, Klepp kommune.

Oppdragsnummer:
310260067

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Aleksander Grødem

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 902 03 796

E-post: aleksander.grodem@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.
