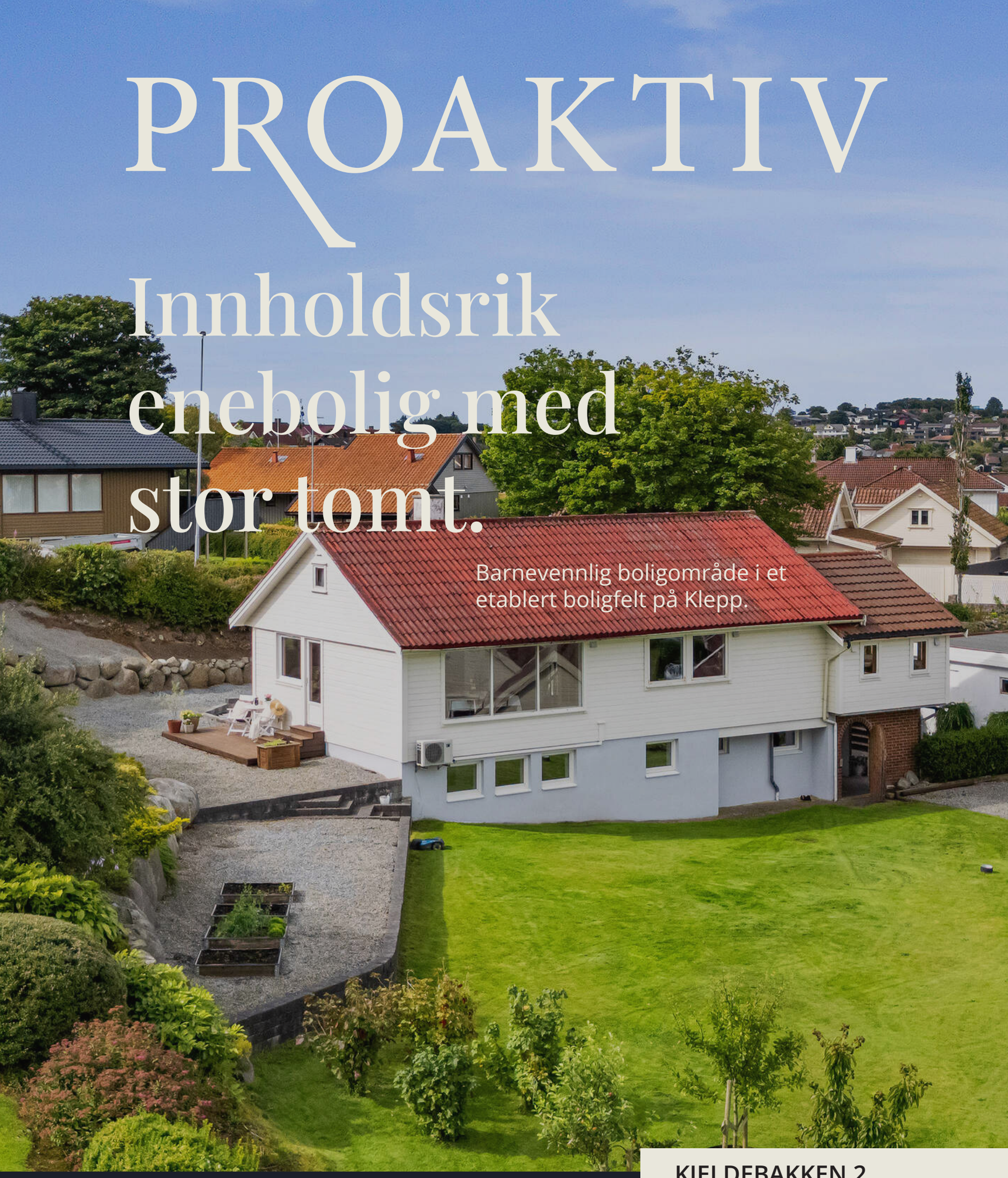
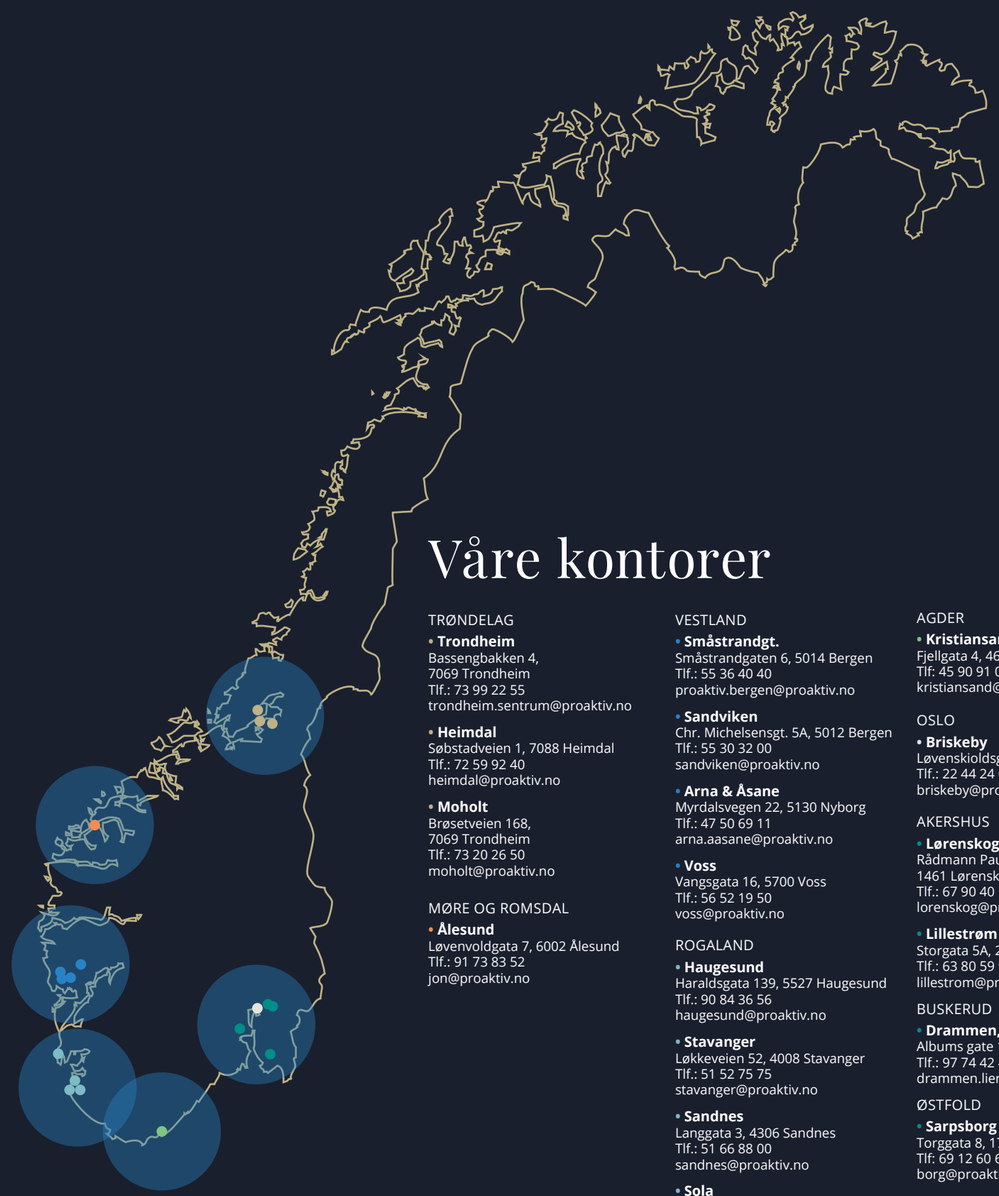
PROAKTIV

Innholdsrik enebolig med stor tomt.

Barnevennlig boligområde i et etablert boligfelt på Klepp.



KJELDEBAKKEN 2



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

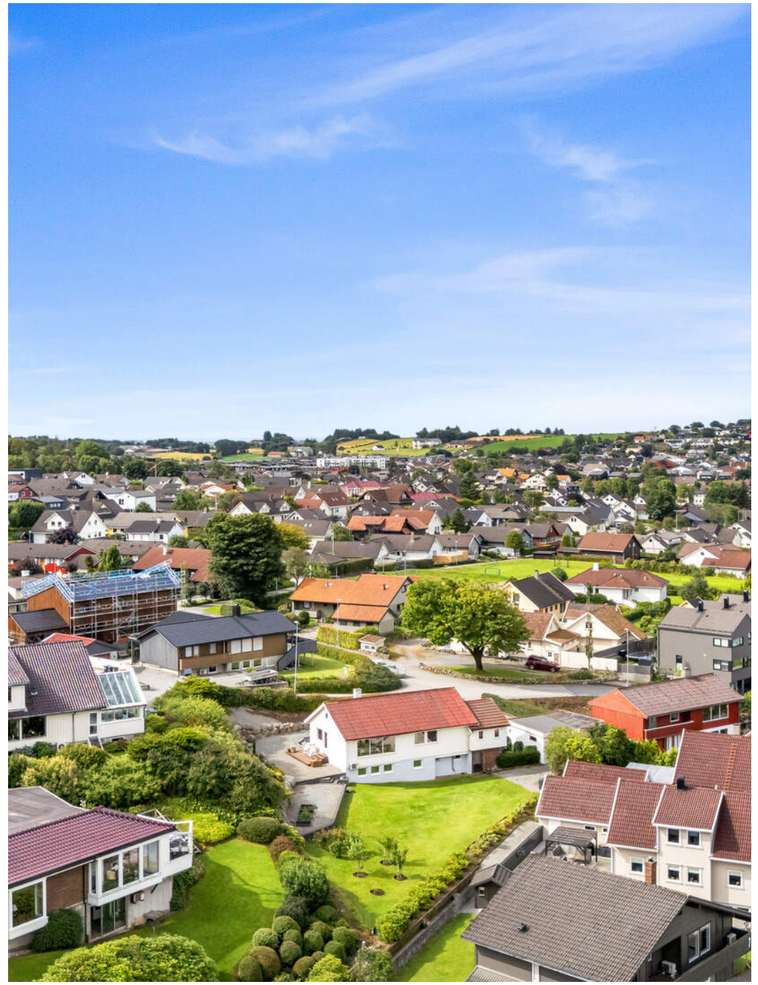
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KLEPPE

Oppgradert og påbygget enebolig med 4 soverom og stor tomt.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Kjeldebakken 2, 4350 KLEPPE

Gnr./Bnr.: Gnr. 12, bnr. 45, i Klepp kommune

Prisantydning: 6.290.000,-

Omkostninger: 176.240,-

Totalpris: 6.466.240,-

Kommunale avgifter: 11.276,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 7/4

BRA: 256 m²

BRA-i: 222 m²

Garasje/Parkering: Enkel garasje og carport. Ellers parkering i gårdsrom.

Tomt: 1176.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

38 Plantegninger

40 Kjerneinformasjon

45 Vedlegg

126 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



Ann Helen L. Ommundsen
Eiendomsmegler
Mobil: 46 94 00 27
E-post: ommundsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 469 40 027
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

Ann Helen L. Ommundsen er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010. Hun er utdannet fra Handelshøyskolen BI i Stavanger og er oppvoks på Klepp. Dette har gitt henne en solid lokalkunnskap om Jæren, hvor hun har tilbrakt mesteparten av sin karriere.
Ann Helen er stolt av å bruke sin brede kompetanse og lokalkunnskap for å tilby de beste løsningene til sine kunder.

Din lokale megler

Ann Helen er strukturert, tydelig og målbevisst i sitt arbeid. Hun legger stor vekt på en god presentasjon av eiendommen, fordi hun mener at en gjennomtenkt og profesjonell presentasjon er nøkkelen til å fremheve eiendommens beste sider, slik at den rette kunden sitter igjen med eiendommen. Den kunden som er villig til å betale litt mer for drømmehjemmet av de riktige grunnene.

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

Ta kontakt med Ann Helen om du trenger hjelp i forbindelse med kjøp eller salg.

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet – akkurat som Jæren selv.

Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
E-post: jaeren@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!



KLEPP

Kommune: *Klepp* / ***Område:*** *Kleppe*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Kjeldebakken 2 har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Klepp. Her bor man i et etablert nabolag med et godt bomiljø, lite gjennomgangstrafikk og trygge omgivelser som passer godt for både småbarnsfamilier, par og voksne i alle livsfaser.

Boligen ligger sentralt til med kort avstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud i Kleppe sentrum. Hverdagen blir enkel med de fleste nødvendige fasiliteter lett tilgjengelig.

I nærområdet finnes flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, enten man foretrekker turstier, sykkelturer eller aktive fritidsaktiviteter. Samtidig er det gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet, som gir smidig pendling til Bryne, Sandnes og Stavanger.



OFFENTLIG TRANSPORT

Klepp turnhall Linje 58, 59	2 min 0.2 km
Klepp stasjon Linje L5	5 min 3.3 km
Stavanger Sola	25 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 24.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Klepp	11 min
Kiwi Klepp PostNord	13 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

Jærhagen	17 min
Klepp apotek	11 min

SPORT

Klepphallen Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Klepp Turnhall Turnhall	2 min 0.2 km
MOVA Klepp	18 min
Jæren SportMed	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Meieriplassen	9 min
~~Klepp Energi Parkering~~	~~10 min~~

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Klepp er et populært og voksende tettsted på Jæren, kjent for sitt gode lokalmiljø, brede servicetilbud og nærhet til vakker natur.

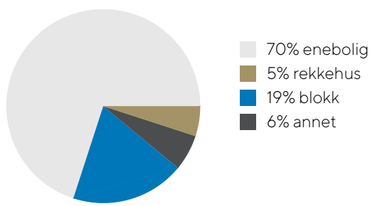
Her får man det beste fra to verdener – en sentral og praktisk beliggenhet kombinert med den rolige og landlige stemningen Jæren er kjent for.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE

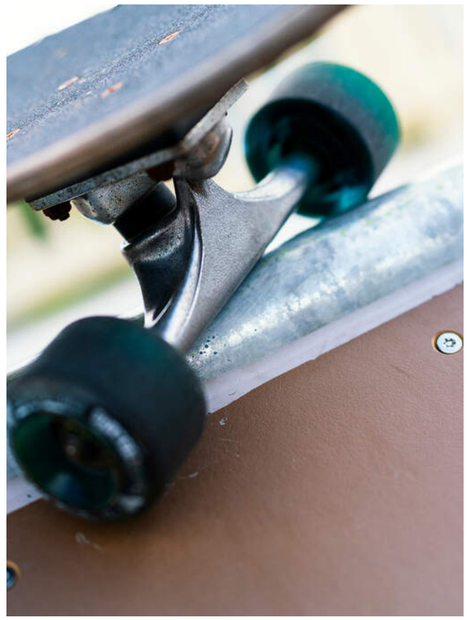


SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	4 min 2.7 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	7 min 2.1 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	4 min 0.4 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 6.8 km

BARNEHAGER

Lyngmarka barnehage (0-5 år) 92 barn	6 min 0.5 km
Markå barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km
Kleppe friluftsbarnehage (1-5 år) 81 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL KJELDEBAKKEN 2

Vi starter utendørs – boligen har stor og pent opparbeidet tomt med flere hyggelige soner.

Parkering
Enkel garasje og carport. Ellers parkering i gårdsrom.

Tomtestørrelse
1 176 m²

Beskrivelse av tomt
Stor og pent opparbeidet tomt med flere hyggelige soner som gir gode muligheter for både avslapning og aktivitet. Eiendommen byr på en romslig hage med gode lekemuligheter, samt flere solrike terrasser hvor du kan flytte deg etter solforhold, vær og vind gjennom dagen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong/mur.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Kjeller har yttervegger i betong/mur, med oppført isolert bindingsverk innvendig.
Taket har saltaksform tekket med eternitt.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Takrenner/nedløp i plast.
Vindu og dører med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

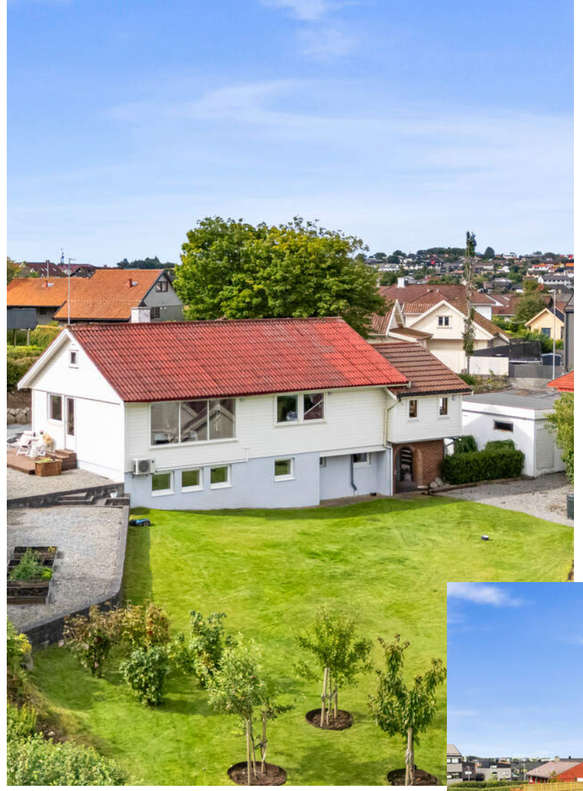
Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 13 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

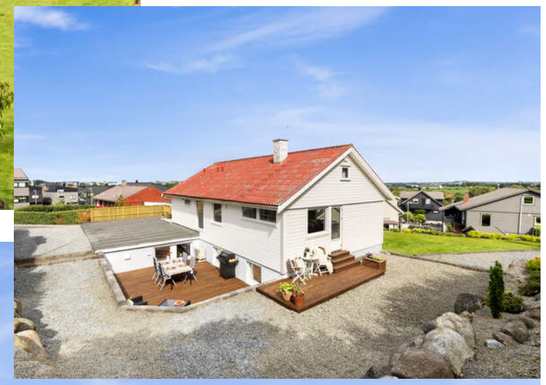
Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig > Taktekking:
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taket er tekket med eternittplater og er besiktiget fra bakkenivå. Eternitt inneholder asbest og regnes som farlig avfall ved demontering eller utskifting.
Eventuell håndtering skal utføres og deponeres i henhold til gjeldende regelverk.

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



UTEOMRÅDET





oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Normal tid før utskifting av eternitt er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det registreres mose- og begroing i skjøter mellom eternittplatene. Taktekkingen er fra byggeår og vurderes å ha overskredet forventet levetid.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak:
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende
konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Takflaten bør følges opp med jevnlig vedlikehold og inspeksjon for å avdekke eventuelle skader i påvente av utskiftning.
• Taktekkingens alder og tilstand medfører økt risiko for skader og redusert tetthet over tid. Utskifting av taktekkingen må påregnes. Ved utskifting skal
eternittplatene håndteres og leveres som farlig avfall i henhold til gjeldende regelverk.
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette 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 undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon











- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Helse, miljø og sikkehet:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det er ikke montert rekkverk på terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs atden listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu, da avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen er større enn 1,0 meter.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Duo Takst AS (befaringsdato: Fredag, 14. august 2026)
Sammendrag selgers egenerklæring
Kjøpt i 2013, og selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Bad og vaskerom
- Bad i 1. etasje pusset opp i 2014. Fliser og membran lagt av faglært murer, baderomsplater montert av faglært tømrer.
-Nytt bad og vaskerom i kjeller etablert i 2016/2017. Arbeidet utført av fagfolk, med unntak av baderomspanel som ble montert av faglært tømrer.

Fukt og lekkasjer
- Tidligere eier opplyste om lekkasje mellom støpte dekker ved dagens vaskerom. Ingen tegn til lekkasje i nåværende eiertid etter utbedring og ny tekking.
- Ved ombygging av kjeller ble det avdekket eldre råteskader i et tidligere uisolert påbygg. Etter isolering og tekking har det ikke vært tegn til fukt eller råte.
- I 2022 ble det registrert noe fukt i garderobe på hovedsoverom. Takstmann fant ingen fuktskader. Bedre ventilasjon ble etablert, og problemet har ikke gjentatt seg.
- Litt vanninntrenging ved pipe grunnet dårlig lukket feieluke.

Tak, fasade og vinduer
- Påbygg isolert og tekket i 2016.
- Kjeller ble ombygget i 2016/2017 med nye dører og de fleste vinduer.
- Kledning, vindduk og musebånd ble skiftet på hele huset i 2017.
- Ny terrassedør i vinterhage og nytt rekkverk montert i 2026.

Kjeller
- Hele kjelleren ble ombygget i 2016/2017 med senket gulv, ny rominndeling, nytt bad og vaskerom, nytt elektrisk anlegg og nye rør. Arbeidet ble utført av fagfolk.
- Ombyggingen er ikke omsøkt/godkjent av kommunen.

Elektrisk anlegg
- Feil påpekt ved elkontroll i 2023 ble utbedret av Time Elektro.
- Elektrisk anlegg i kjeller ble fornyet i forbindelse med ombyggingen i 2016/2017.
- Spotter i stue montert i 2014 og tilkoblet av faglært elektriker.

Rør og avløp
- Nytt bad i 1. etasje i 2014.
- Nytt bad, vaskerom og rør-i-rør-system til kjøkken i 2016/2017.

Oljetank
- Tidligere nedgravd oljetank er tømt og fjernet.

Oppvarming
- Varmepumpe i 1. etasje installert i 2013 (service i 2023).
- Varmepumpe i kjeller installert i 2025.

Pipe og ildsted
- Ovn i 1. etasje byttet i 2013.
- Ovn i kjeller fjernet i 2017.

Skadedyr
- Enkelte skrukketroll i kjeller forekommer.
- Tidligere støvlus i lite oppvarmede kjellerrom. Problemet forsvant etter økt oppvarming.

Radon
- Målinger fra 1998 viste verdier innenfor normalområdet.
- Ny måling utført i 2025 med Airthings Wave viste gjennomsnittlig 58 Bq/m³ i rommet som tidligere hadde høyest verdi.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
2. Etasje:
BRA-i 88 kvm: Gang, bad, bod, kjøkken, stue og kontor
TBA 96 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-i 134 kvm: Entré, bad, vaskerom, verksted, gang, 3 soverom, kott og kjellerstue
Garasje:
BRA-e 21 kvm: Garasje

Areal
Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 134 kvm
Total BRA: 134 kvm

2. etasje
BRA-i: 88 kvm
BRA-b: 13 kvm
Total BRA: 101 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 96 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 21 kvm

Total BRA: 21 kvm

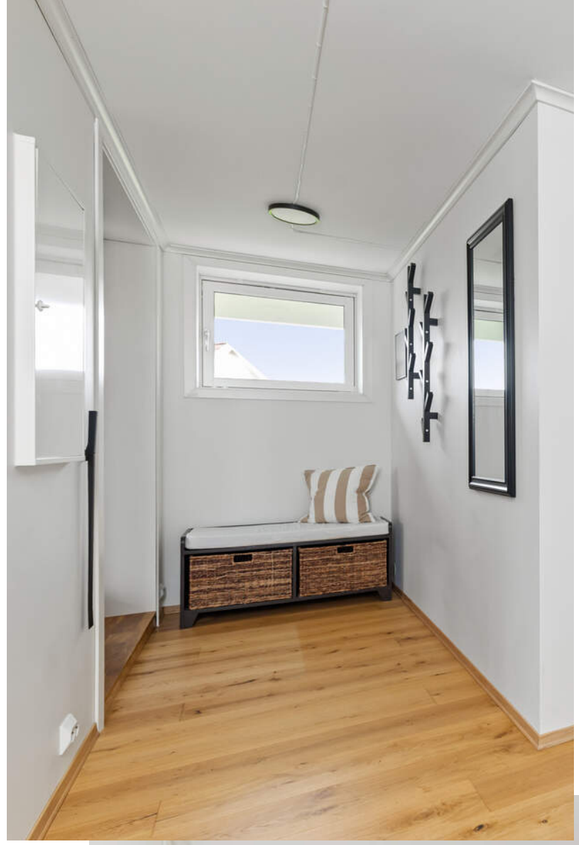
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast. Alle rør i kjeller ble byttet i 2017. Det er stedvis oppgradert avløpsrør på kjøkken og våtrom. Bunnledningene er fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken, samt romventilator i garderoben på soverom.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og brannvarslere.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og ved.
Installert varmepumpe i begge etasjer.
Det er elektriske varmekabler på bad i 2. etasje, samt på bad, vaskerom og i kjellerstue.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket

























KJØKKEN



eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger
2026:• Montering av ny terrassedør i vinterhage - utført av eier sammen med faglært tømrer.
2025:• Montering av varmepumpe i kjeller - utført av AVE.
2023:• Iht. eier er det gjennomfør el-kontroll i 2023 hvor alle avvik ble utbedret av Time Elektro.
2017 • Total ombygging av kjeller med senking av gulv, ny rominndeling, nytt bad og vaskerom, luftet konstruksjon mot yttervegger samt nytt elektrisk anlegg og røranlegg – utført av Stensland og Byberg, Kai's Betongsaging, Oltedal Gulv, Elektrofag Jæren og Waldeland og Dubland.
• Nytt bad og vaskerom i kjeller samt rør-i-rør til kjøkken – utført av Bryne Rør.
• Oppgradering av elektrisk anlegg i hele kjelleren – utført av Elektrofag Jæren.
• Utskifting av alle vinduer og dører i kjeller (unntatt baderomsvindu) – utført av Stensland og Byberg og Waldeland og Dubland.
• Fjerning av ildsted i kjeller – utført av eier.
• Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
• Utskifting av kledning, montering av ny vindsperre og musebånd samt utskifting av tre vinduer og terrassedør - utført av eier sammen med faglært tømrer.
2016:• Isolering og tekking av betongpåbygg - utført av Rogaland Tak.
2014:• Oppføring av nytt bad i 1. etasje med rørarbeider - utført av Nærbø Rør og Elektro.
• Flislegging av nytt bad i 1. etasje. Membran og fliser lagt av faglært murer, baderomsplater montert av faglært tømrer (oppført som egeninnsats).
• Etablering av spotter i stue. Trekking og montering utført av eier, tilkobling utført av faglært elektriker.
2013:• Montering av varmepumpe i 1. etasje (service utført i 2023) – utført av AVE.
• Utskifting av ildsted i 1. etasje - utført av eier.
2002:
• Vinduer i hagestue er fra 2002.







LYST OG INNBYDENDE
KJØKKEN



HAGESTUE





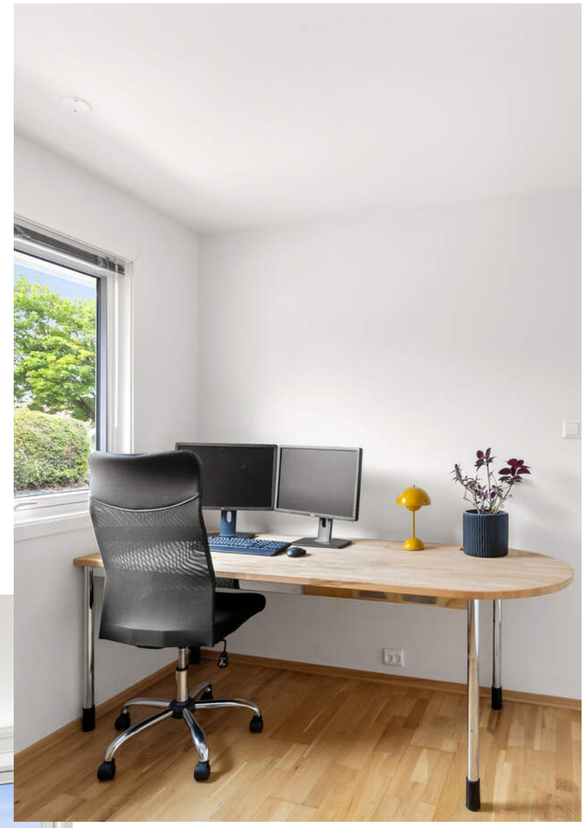


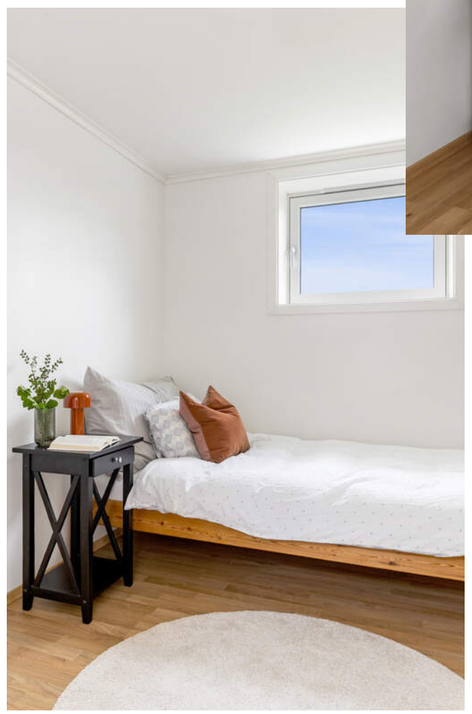
HOVEDSOVEROMMET



4 SOVEROM

Det ene benyttes til kontor idag.















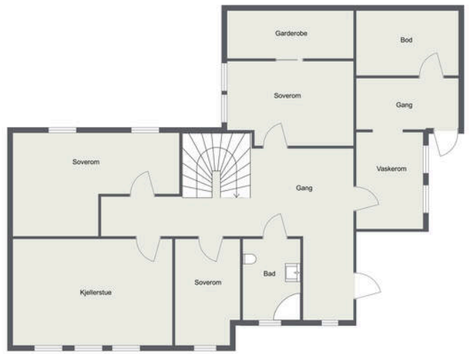
KJELLERSTUE



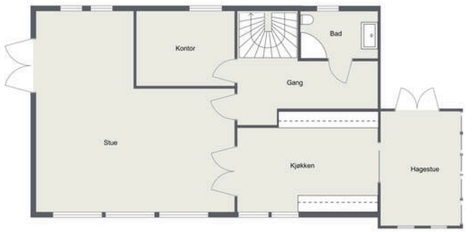




PLANTEGNINGER



Plantegning er en illustrasjon og er ikke målbar.
Avvik vil forekomme.



Plantegning er en illustrasjon og er ikke målbar.
Avvik vil forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 176 m²

Beskrivelse av tomt
Stor og pent opparbeidet tomt med flere hyggelige soner som gir gode muligheter for både avslapning og aktivitet. Eiendommen byr på en romslig hage med gode lekemuligheter, samt flere solrike terrasser hvor du kan flytte deg etter solforhold, vær og vind gjennom dagen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.214.218,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.856.873,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Beløpet er fordelt på to terminer, og faktureres etter forbruk. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
11.276,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 21.07.2026 som omhandler bruksendring av kjelleren.
Det ble ikke gitt ferdigattest i 1974, men midlertidig brukstillatelse var gitt 22.11.1971 på følgende vilkår:
Følgende arbeid gjenstår:
1.etg: Friskluftsventil i kjøkken.



Kjeller: Puss av vegger, innpussing av vinduer og dører. Vegger mellom kjellerrom og leilighet isoleres og bekles.
Utv.: Div. bakfyll til grunnmur, ved oljetank og rørledninger.
Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I 2.etasje er det avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggetegninger. Det ene soverommet er ombygd til bad og bod og endringene er ikke inntegnet på fremlagte byggetegninger .Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 22. november 1971

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

20.11.1970 - Dokumentnr: 1970/6247-2/44 - Bestemmelse om gjerdeplikt mot naboer

20.02.1971 - Dokumentnr: 1971/1048-2/44 - Erklæring/avtale
Gjelder rettigheter kommunen har til å arbeide med veier, kloakk, vannledninger o.l. uten at det kan kreves skadeserstatning.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Boliger

Eiendommen følger eldre reguleringsplan Riskjell byggefelt (plan-ID 1050) og eldre reguleringsplan Riskjell 3 (plan-ID 1220). I planen Riskjell byggefelt er 1004 kvm av eiendommen regulert til boliger og 46 kvm til kjørevei. I planen Riskjell 3 er 126 kvm regulert til boliger.. 16.07.1974 og 16.03.1983

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen, ikrafttredelse 27.03.2023. Et delareal på 1177 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190 i kommuneplanen, som gjelder høgderestriksjoner grunnet nærhet til Stavanger lufthamn Sola.

Vei/Vann/Avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere

informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 290 000,00 (Prisantydning)

_____
6 290 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
157 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
158 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
176 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
6 448 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 466 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Eirik Haugland Gudmestad
Estrid Nærland

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Grunnboksdato
Torsdag, 11. juni 2026

Diverse
Følgende medfølger ikke i handelen:
- Lampen på kjøkken.
- To løse garderobeskapene som står på hver sitt soverom (som ikke er hovedsoverom).

Dato salgsoppgave
13.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS

Gjensidige

Egenerklæring

Kjeldebakken 2, 4350 KLEPPE

14 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjeldebakken 2	Kjeldebakken 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i bolig fra 2013.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Gudmestad, Eirik Haugland

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Flislagt nytt bad i 1. etasje. Fliser og membran lagt av bekjent murer (faglært) Baderomsplater satt opp av bekjent tømrer (faglært)

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2017

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Fikk bygget helt nytt bad og vaskerom i forbindelse med ombygging av kjeller. Her ble alt utenom baderomspanel på bad utført av firma. Panelen ble satt opp av en bekjent faglært tømrer

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Waldeland og Dubland

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Tidligere eier har opplyst om at det har vært lekkasje mellom støpte dekker ved det som er nåværende vaskerom.
Det har ikke vært noe tegn til lekkasje i min eiertid. Dekket over er også tekket nå.

Da kjeller ble revet, viste taket i tidligere vaskerom (nå hovedsoverom under påbygg) tegn på råte. Påbygget var da uisolert. Er nå isolert og tekket, og har ikke hatt tegn til råte eller fukt i tak etter dette.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Ombygging kjeller

4.1.2 **Årstall**
2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alle vindu i kjeller unntatt baderomsvinduet + dører i kjeller ble byttet ved ombygging av kjeller i 2016/2017.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Stensland og Byberg (tømrer), Waldeland og Dubland (murer)

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Skiftet store deler av kledning

4.2.2 **Årstall**
2017

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Skiftet kledning og vindduk rundt huset, utenom felt opp mot møner . Det ble også montert nye musebånd. Dette ble utført av meg selv, sammen med en bekjent faglært tømrer. Det ble også byttet tre vinduer og terrassedør. Dette ble gjort av bekjent, faglært tømrer.

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2016

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Påbygg i betong ble isolert og tekket.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rogaland tak

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**
Ny terrassedør og rekkverk

4.4.2 **Årstall**
2026

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Satt inn ny terrassedør i vinterhage. Utført av meg sammen med en faglært, bekjent tømrer. Ble også satt opp rekkverk langs kanten av påbygg, på sør-vest side.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Feieluke var ikke skikkelig lukket. Det kom da inn litt vann på pipe og parkett.

Opplevde i 2022 litt fukt i klærne i garderobe på hovedsoverom. Vi engasjerte da takstmann som kom på befaring. Han foretok målinger i vegger, men det var ingen tegn til fukt. Han anbefalte imidlertid bedre utlufting i garderobe. Etter dette flyttet vi skap for å etablere bedre lufting bak. Det ble også satt inn romventilator. Har ikke opplevd fukt etter dette.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Hadde elkontroll i 2023, hvor det ble påpekt noen feil. Disse ble utbedret av Time Elektro.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
ombygging av kjeller

10.1.2 **Årstall**
2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Hele det elektriske i kjelleren ble oppgradert under ombygging av kjeller i 2016/2017

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elektrofag Jæren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
spotter stue

10.2.2 **Årstall**

2014

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt opp til spotter i stue. Spotter trukket og satt opp selv, før de ble koblet opp av en faglært elektriker.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Bad 1. etasje

13.1.2 **Årstall**

2014

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygget nytt bad i 1 etasje.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nærbø Rør og Elektro

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt bad og vaskerom v/ombygging av kjeller

13.2.2 **Årstall**

2017

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad og vaskerom i kjeller. 2016/2017 Ble også byttet til rør i rør på kjøkken da.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bryne Rør

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Det var oljetank på eiendommen da jeg overtok. Denne ble tømt og levert på gjenvinningsstasjon.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2013

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert varmepumpe i 1.etasje. Siste service på denne var i 2023. Montert varmepumpe i kjeller i 2025.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AVE

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet ovn/ildsted i kjeller i 2017.
Byttet ovn/ildsted i første etasje i 2013.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Opplever et og annet skrukketroll i kjeller fra tid til annen.

Har tidligere observert støvlus på rom i kjeller som vi ikke har brukt hvor det har vært lite eller ingen varme. Disse forsvant ved å skru på litt varme.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Ombygging kjeller

24.1.2 **Årstall**

2017

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele kjeller ble ombygget i 2016/2017 Gulv ble senket. Ny rominndeling. Nytt bad og vaskerom. Kjeller bygget med en luftet konstruksjon mot yttervegger. Alt nytt av elektrisk og rør.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stensland og Byberg, Kai's betongsaging, Oltedal Gulv, Elektrofag Jæren, Waldeland og Dubland

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Har funnet dokumentasjon på måling utført av tidligere eier fra 27.01.98 - 27.03.98.
Soverom sør-ost i kjeller ble målt til årsmiddel 153bq/m3.
Kjellerstue ble målt til årsmiddel 72bq/m3.
Av kommunens brev fremgår det at resultatene var innenfor normalområdet.

Etter at vi fant papirene om radon valgte vi å foreta en radonmåling med egen luftmåler (Airthings Wave). I rommet som hadde fått høyest utslag ved målingen i 1998 viste denne måling et snitt på 58 Bq/m3 over to uker i perioden 7. til 21. juli.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23673354

Egenerklæringsskjema

Name
Eirik Haugland Gudmestad

Date
2026-08-14

Identification

Eirik Haugland Gudmestad

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

DUO TAKST AS Rogaland

Enebolig
Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
KLEPP kommune
gnr. 12, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13152-1364 **Referansenummer:** HY4905

Foretak: Duo Takst AS **Takstingeniør:** Simen Sabalis

DUO TAKST AS Rogaland

Medlem av NITO

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

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

Medansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong/mur.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Kjeller har yttervegger i betong/mur, med oppført isolert bindingsverk innvendig.
Taket har saltaksform tekket med eternitt.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Takrenner/nedløp i plast.
Vindu og dører med 2-lags isolerglass.

Boligen fremstår med normal stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med eternittplater.
Takrenner og nedløp er av plast.
Pipe er fra byggeår.
Det er saltak med W-takstoler i tre, sutakplater og kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass.
Ytterdører i treverk, bestående av en ytterdør og en balkongdør.
Dørene har 2-lags glass.
Det er etablert takterrasse over betongpåbygg. Betongdekket er tekket med asfaltbelegg. Terrassen ble kontrollert ved visuell befaring.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består av parkett og flis.
Iht. eier så er alle gulv i kjeller lagt nye i 2017.
Veggene er utført med malte plater og fliser. Himlingen er utført med malte plater og himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Innvendig trapp er en malt tretrapp fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Sluket er et designsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon i vegg.

Våtrom › Kjeller › Bad

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Sluket er et designsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon via vinduer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Alle vannledninger i kjeller er nye i 2017.
Innvendige avløpsrør er av plast, alle rør i kjeller er byttet i 2017.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon.
Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken, samt romventilator i garderoben på soverom.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er fra 1971, oppgradert i kjeller i 2017.
Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 1971.
Bygningen har grunnmur i betong/mur.
Terrenget omkring boligen har fall bort fra bygningskroppen.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det registreres avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggetegninger for 2. etg. Kjøkken og soverom er ombygd/endret, og endringene er ikke inntegnet på fremlagte byggetegninger.

Garasje

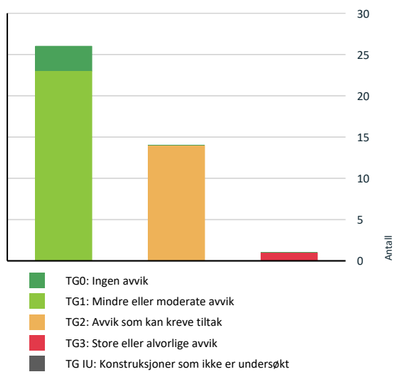
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

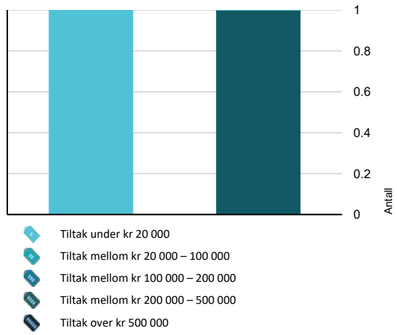
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det registreres mose- og begroing i skjøter mellom eternittplatene. Taktekkingen er fra byggeår og vurderes å ha overskredet forventet levetid. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.
Det registreres riss og overflateslitasje på skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det registreres fuktmerker i tregulv og undertak rundt pipe på loft, samt noe i sperr i hagestue. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaring.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)
Det registreres rustdannelse på enkelte spiker i kledningen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det registreres værslitasje på vinduer med krakelering i overflater, avflassing og stedvis noe rust.
Eldre vinduer som ikke er byttet har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Det registreres en del slitasje på innvendig vinduskarmer med oppsprukket maling og stedvis nedbrutt treverk på loft.

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er bom under enkelte fliser samt salt -/mineralutslag i enkelte fuger i biinngangen.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det registreres vannmerker på toppen av varmtvannsberederen, som indikerer tidligere fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befaring.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side
Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det registreres motfall på deler av gulvet

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side
Det er opplyst av eier at vaskerommet er renovert i 2017. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og membran/tettesjikt var ikke synlig ved befaring.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side
Sluk er plassert under vaskeromsinnredning og har dermed begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Vaskerommet er kun ventilert via vindu, og det er ikke registrert mekanisk avtrekk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på terrasse. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu, da avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen er større enn 1,0 meter.

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med eternittplater og er besiktiget fra bakkenivå. Eternitt inneholder asbest og regnes som farlig avfall ved demontering eller utskifting. Eventuell håndtering skal utføres og deponeres i henhold til gjeldende regelverk.

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

Normal tid før utskifting av eternitt er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:
- Det registreres mose- og begroing i skjøter mellom eternittplatene. Taktekkingen er fra byggeår og vurderes å ha overskredet forventet levetid.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Takflaten bør følges opp med jevnlig vedlikehold og inspeksjon for å avdekke eventuelle skader i påvente av utskiftning.
- Taktekkingens alder og tilstand medfører økt risiko for skader og redusert tetthet over tid. Utskifting av taktekkingen må påregnes. Ved utskifting skal eternittplatene håndteres og leveres som farlig avfall i henhold til gjeldende regelverk.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette 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 undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast. Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

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

Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking.
Generell info:
Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.
• Det registreres riss og overflateslitasje på skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.
• På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med W-takstoler i tre, sutakplater og kaldtloft. Loftet er tilgjengelig via takluke, og konstruksjonen er inspisert fra loftsrommet på befaringsdagen.

Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringsdagen. Skjulte konstruksjonsdeler og eventuelle forhold inne i isolasjon eller lukkede sjikt er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er satt ut fra bygningens alder og eventuelle påviste avvik.

Vurdering av avvik:
• Det registreres fuktmerker i tregulv og undertak rundt pipe på loft, samt noe i sperr i hagestue. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaring.

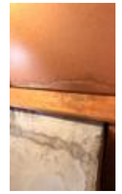
Konsekvens/tiltak
• Fuktmerkene kan stamme fra tidligere fuktpåvirkning. Det anbefales å følge med på området og kontrollere at det ikke oppstår nye fuktmerker eller lekkasjer.

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Eier opplyser om at kledning, montering av ny vindsperre og musebånd er gjort i 2017.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)
• Det registreres rustdannelse på enkelte spiker i kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.
• Rustne spikre kan over tid gi redusert innfesting og misfarging på kledningen. Anbefaler utskiftning av rustne spikre ved behov og jevnlig vedlikehold av kledningen.



Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass. Vinduer med varierende alder, stedvis noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det opplyses at alle vinduer i kjeller er byttet i 2017 unntatt et baderomsvindu.
Vinduer i hagestue er fra 2002.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det registreres værslitasje på vinduer med krakelering i overflater, avflassing og stedvis noe rust.
- Eldre vinduer som ikke er byttet har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det registreres en del slitasje på innvendig vinduskarmer med oppsprukket maling og stedvis nedbrutt treverk på loft.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler overflatebehandling og jevnlig vedlikehold, manglende tiltak kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av materialet.
- Vinduene på loft har oppnådd høy alder og slitasje, det anbefales utskifting av vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk, bestående av en ytterdør og en balkongdør. Dørene har 2-lags glass. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler iht. alder.
Det opplyses av eier at terrassedør er byttet i 2017 og ny terrassedør til vinterhage er satt inn i 2026.

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

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

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert takterrasse over betongpåbygg. Betongdekket er tekket med asfaltbelegg. Terrassen ble kontrollert ved visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.



Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består av parkett og flis.
Iht. eier så er alle gulv i kjeller lagt nye i 2017.

Toppdekker og overflater i bolig med stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er bom under enkelte fliser samt salt-/mineralutslag i enkelte fuger i biinngangen.

Konsekvens/tiltak
• Bom i flis gir økt risiko for sprekk / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten.
Ved sprekk eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med malte plater og fliser. Himlingen er utført med malte plater og himlingsplater.
Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og fliser. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fuktnivå kan over tid gi risiko for muggvekst og nedbrytning av materialer. Det er ikke registrert fuktskader på befaringstidspunktet. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll, og tiltak kan bli nødvendig dersom utvikling registreres.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp fra byggeår. Trappen fremstår i funksjonell stand. Normal brukslitasje må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det skjulte vanntette sjiktet er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og det synlige vanntette sjiktet er baderomsplater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon i vegg.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling fra underliggende etasje, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 11.

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 1 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 37 mm.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn anbefalt referansenivå. (1:100)
Funksjonen vurderes som ivaretatt ved oppbrett på terskel og tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt med baderomsplater på vegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 13.

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er flatt gulv fra sluk til dør mot gang, og 5 mm motfall til dør/åpning ved bi inngang.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det registreres motfall på deler av gulvet

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

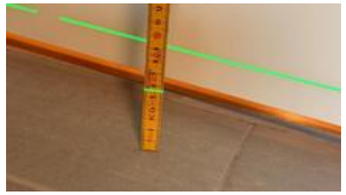
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere korrekt høydeforskjell og sikre at membranens oppbrett tilfredsstiller gjeldende krav for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.

For lav terskel / membran oppbrett gir redusert sikkerhet mot vann på gulv og øker risikoen for vanninntrengning/overløp ved større vannmengder.

• Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet ved større vannmengder.



dør mot bi inngang



dør ved gang



Gulv forran sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon**

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst av eier at vaskerommet er renovert i 2017. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og membran/tettesjikt var ikke synlig ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere at våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Beskrivelse
Det er plastsluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

• Sluk er plassert under vaskeromsinnredning og har dermed begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, noe som kan være avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Anbefaler jevnlig kontroll og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon via vinduer.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet er kun ventilert via vindu, og det er ikke registrert mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning ved bruk av rommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon for å sikre god fukthåndtering.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong. Overflatemålinger er foretatt rundt vanninstallasjoner uten tegn til fukt i vegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det registreres noe overflateslitasje, dette regnes som normalt iht. alder.

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

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Alle vannledninger i kjeller er nye i 2017.

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

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast, alle rør i kjeller er byttet i 2017.

Stedvis oppgradert avløpsrør på kjøkken og våtrom.
Bunnledninger er fra byggeår.

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

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

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret.
Det er etablert periodisk mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken, samt romventilator i garderoben på soverom. Ventiler og avtrekk vurderes å fungere som forutsatt ved befaring.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe. Anlegget var i drift ved befaring og fungere som forventet.
Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

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

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

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det registreres vannmerker på toppen av varmtvannsberederen, som indikerer tidligere fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Vannmerkene kan stamme fra en tidligere lekkasje eller søl. Det anbefales å følge med på berederen og tilkoblingene for å avdekke eventuelle nye lekkasjer.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er fra 1971.
Iht. eier er det gjennomfør el-kontroll i 2023 hvor alle avvik ble utbedret av Time Elektro.

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. 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.



Branntekniske forhold

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og brannvarslere.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu, da avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen er større enn 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• For å lukke avviket må det monteres en fast innretning under vinduet, slik at høyden til underkant av vinduet blir maksimalt 1,0 meter. Dette vil bidra til at rømningskravet oppfylles.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 1971. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Manglende klemlist kan medføre at vann trenger inn bak grunnmursplast. Dette kan gi fuktbelastning på grunnmur over tid og kan føre til fuktpåvirkning av innvendige vegger og konstruksjoner.

Det anbefales montert klemlist for tett og korrekt avslutning.

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong/murte blokker. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller riss i tilgjengelige deler av grunnmuren ved befaring.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget omkring boligen har fall bort fra bygningskroppen.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på terrasse.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu, da avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen er større enn 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• For å lukke avviket må det monteres en fast innretning under vinduet, slik at høyden til underkant av vinduet blir maksimalt 1,0 meter. Dette vil bidra til at rømningskravet oppfylles.

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1974

Kommentar
Iht. fremlagte tegninger

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

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold.

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse
Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i betong.

Flatt tak med ukjent taktekking.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer med 2 lags glass.

Manuell garasjeport i tre.

Merknader:
- Et vindu mangler glass.
- Det registreres riss/krakelering i betonggulv.
- Slitasje og behov for vedlikehold i vindu- og dørkarmer.
- Noe avskalling på betongvegger.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

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

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



Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

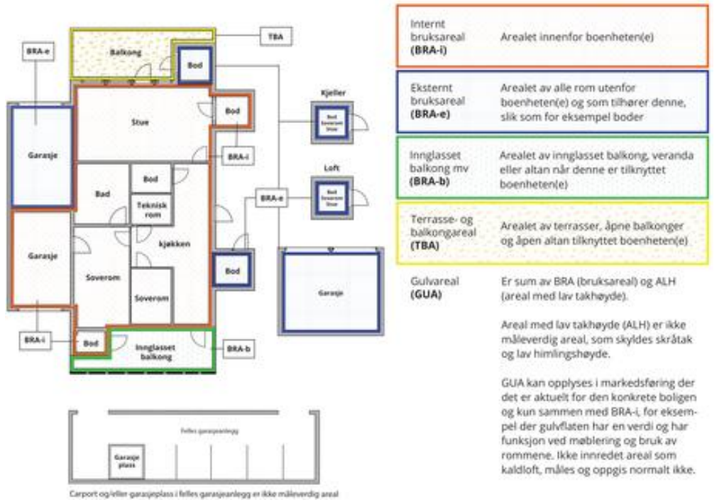
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	88		13	101	96
Kjeller	134			134	
SUM	**222**		**13**		**96**
SUM BRA	**235**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad, bod, kjøkken, stue, kontor		
Kjeller	Entré, bad, vaskerom, verksted, gang, 3 soverom, kott, kjellerstue		

Kommentar

- Takterrasse - 60 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Terrasse - 36 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Innglasset balkong - 13 m2 - BRA-b

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggetegninger for 2. etg. Kjøkken og soverom er ombygd/endret, og endringene er ikke inntegnet på fremlagte byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
2013 – Montering av varmepumpe i 1. etasje (service utført i 2023) – utført av AVE.
2013 – Utskifting av ildsted i 1. etasje – utført av eier.
2014 – Oppføring av nytt bad i 1. etasje med rørarbeider – utført av Nærbø Rør og Elektro.
2014 – Flislegging av nytt bad i 1. etasje. Membran og fliser lagt av faglært murer, baderomsplater montert av faglært tømrer (oppført som egeninnsats).
2014 – Etablering av spotter i stue. Trekking og montering utført av eier, tilkobling utført av faglært elektriker.
2016 – Isolering og tekking av betongpåbygg – utført av Rogaland Tak.
2016/2017 – Total ombygging av kjeller med senking av gulv, ny rominndeling, nytt bad og vaskerom, luftet konstruksjon mot yttervegger samt nytt elektrisk anlegg og røranlegg – utført av Stensland og Byberg, Kai's Betongsaging, Oltedal Gulv, Elektrofag Jæren og Waldeland og Dubland.
2017 – Nytt bad og vaskerom i kjeller samt rør-i-rør til kjøkken – utført av Bryne Rør.
2017 – Oppgradering av elektrisk anlegg i hele kjelleren – utført av Elektrofag Jæren.
2017 – Utskifting av alle vinduer og dører i kjeller (unntatt baderomsvindu) – utført av Stensland og Byberg og Waldeland og Dubland.
2017 – Utskifting av kledning, montering av ny vindsperre og musebånd samt utskifting av tre vinduer og terrassedør – utført av eier sammen med faglært tømrer.
2017 – Fjerning av ildsted i kjeller – utført av eier.
2025 – Montering av varmepumpe i kjeller – utført av AVE.
2026 – Montering av ny terrassedør i vinterhage – utført av eier sammen med faglært tømrer.

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Eirik Haugland Gudmestad	Kunde
	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	12	45		0	1176.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjeldebakken 2

Hjemmelshaver
Gudmestad Eirik Haugland

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.07.2026		Gjennomgått		Nei

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	13.08.2026	
3	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Vedlegg

Kjeldebakken 2 , 4350 KLEPPE
Gnr 12 - Bnr 45
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

KLEPP KOMMUNE

GUDMESTAD EIRIK HAUGLAND
KJELDEBAKKEN 2
4350 KLEPPE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/353-4	Trude Kristin Oma	21.07.2026

Ferdigattest - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - gnr/bnr 12/45

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.07.2026. Igangsettingstillatelse er gitt 10.7.2026 i sak 2026/353-2.

Tiltak:	**Endring av bruk – bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel**
Byggested:	Kjeldebakken 2, 4350 KLEPPE
Tiltakshaver:	GUDMESTAD EIRIK HAUGLAND
Ansvarlig søker:	

Vedtak:
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

I henhold til Forskrift om vann- og avløpsgebyr i Klepp kommune, gjeldende Standard abonnementsvilkår for vann og avløp (administrative og tekniske) og forurensingsloven, må det inngås en avtale med Klepp kommune om sanitærabonnement/tilknytning til offentlig vann og avløp. Ved private avløpsanlegg må det fremvises utslippstillatelse. Er tillatelse eldre enn 10 år kan man påregne å søke ny utslippstillatelse.

Vurdering:
Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Klagerett:
Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har mottatt dette vedtaket, jf. pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§ 28, 29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg "orientering om klage".

Med blikk for alle

Postboks 25 • 4358 Kleppe • Telefon 51 42 90 00 • postmottak@klepp.kommune.no • www.klepp.kommune.no • org.nr. 0056490682

Trygve Valen
Plan- og forvaltningssjef

Trude Kristin Oma
Fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

ROGALAND BRANN OG REDNING IKS



BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

KLEPP KOMMUNE
Bygningsetaten

..Herr.Helge.Thue,.....
Riskjell,
..5060.KLEPPA.....

Etter besiktigelse foretatt den ...19.11.71..... gis herved midlertidig brukstillatelse av .....helligbus..... på eiendommen gnr. 12, bnr. 45, Riskjell.

Følgende arbeid gjenstår:

Merknader:

1. etg.: Friskluftsventil i kjøkken.

Kjeller: Puss av vegger, innpussing av vinduer og dører. Vegger mellom kjellerrom og leilighet isoleres og bekles.

Utv.: Div. bakfyll til grunnmur, ved oljetank og rørledninger.

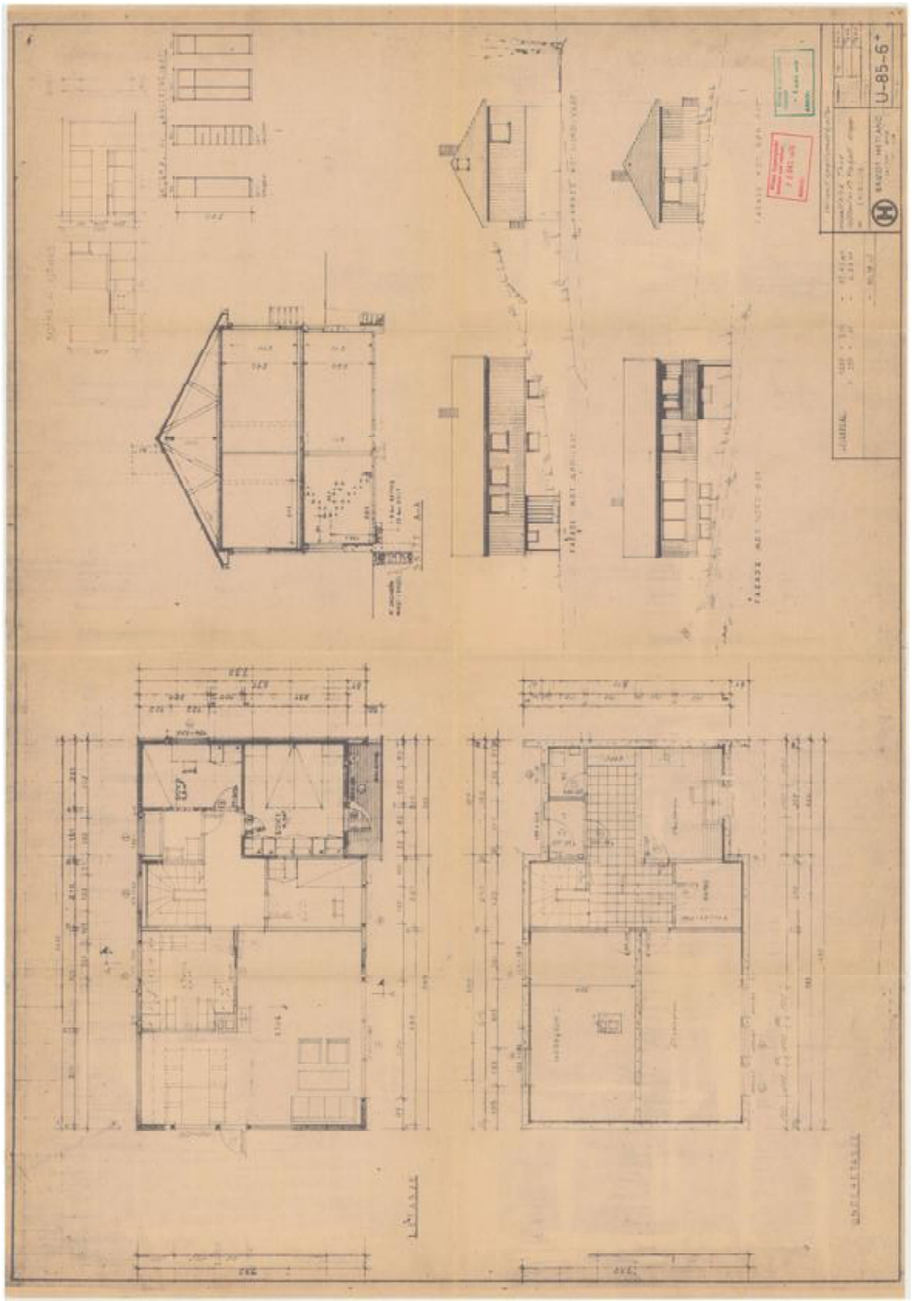
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....

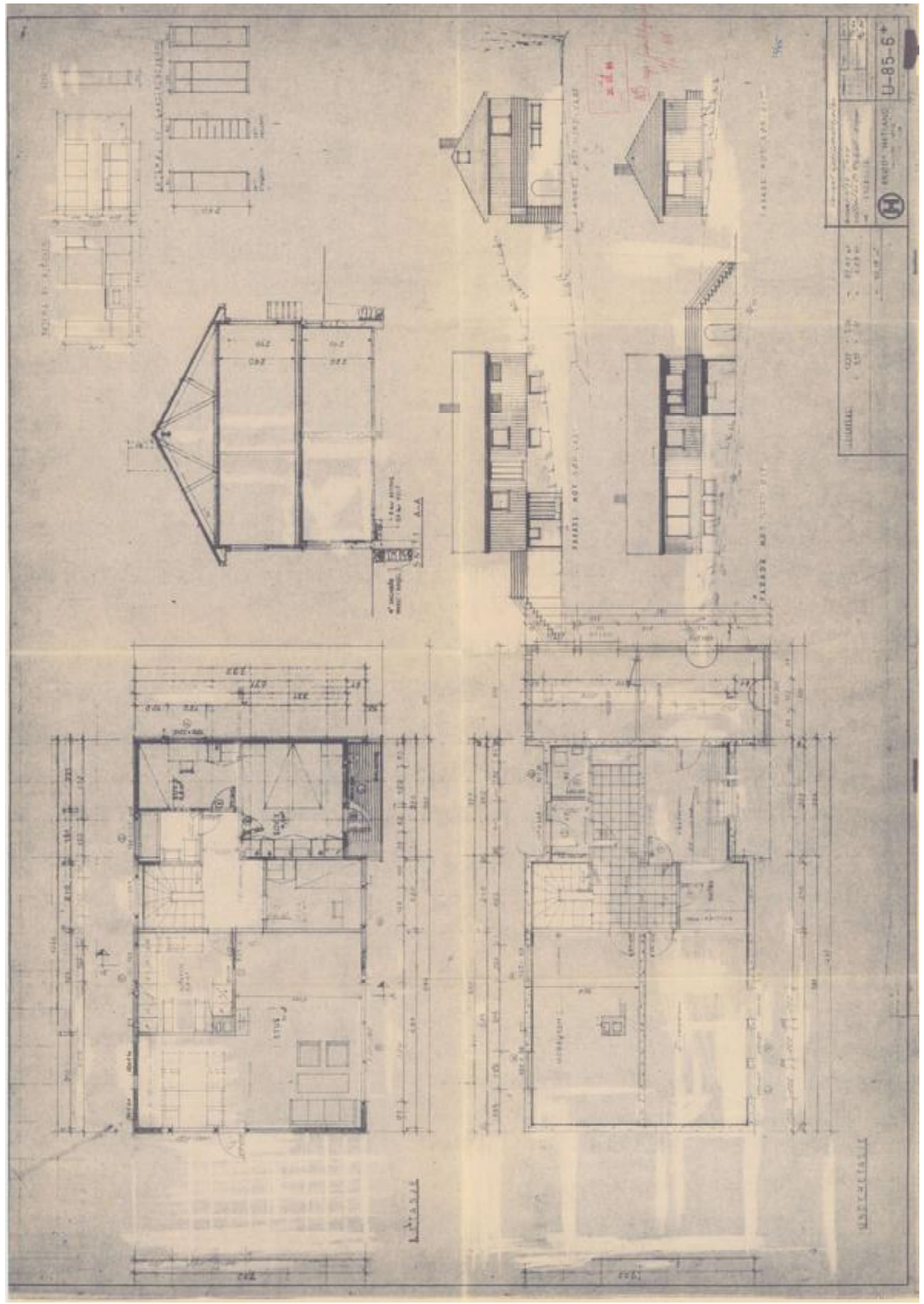
Gjenpart: Bergens Privatbank.

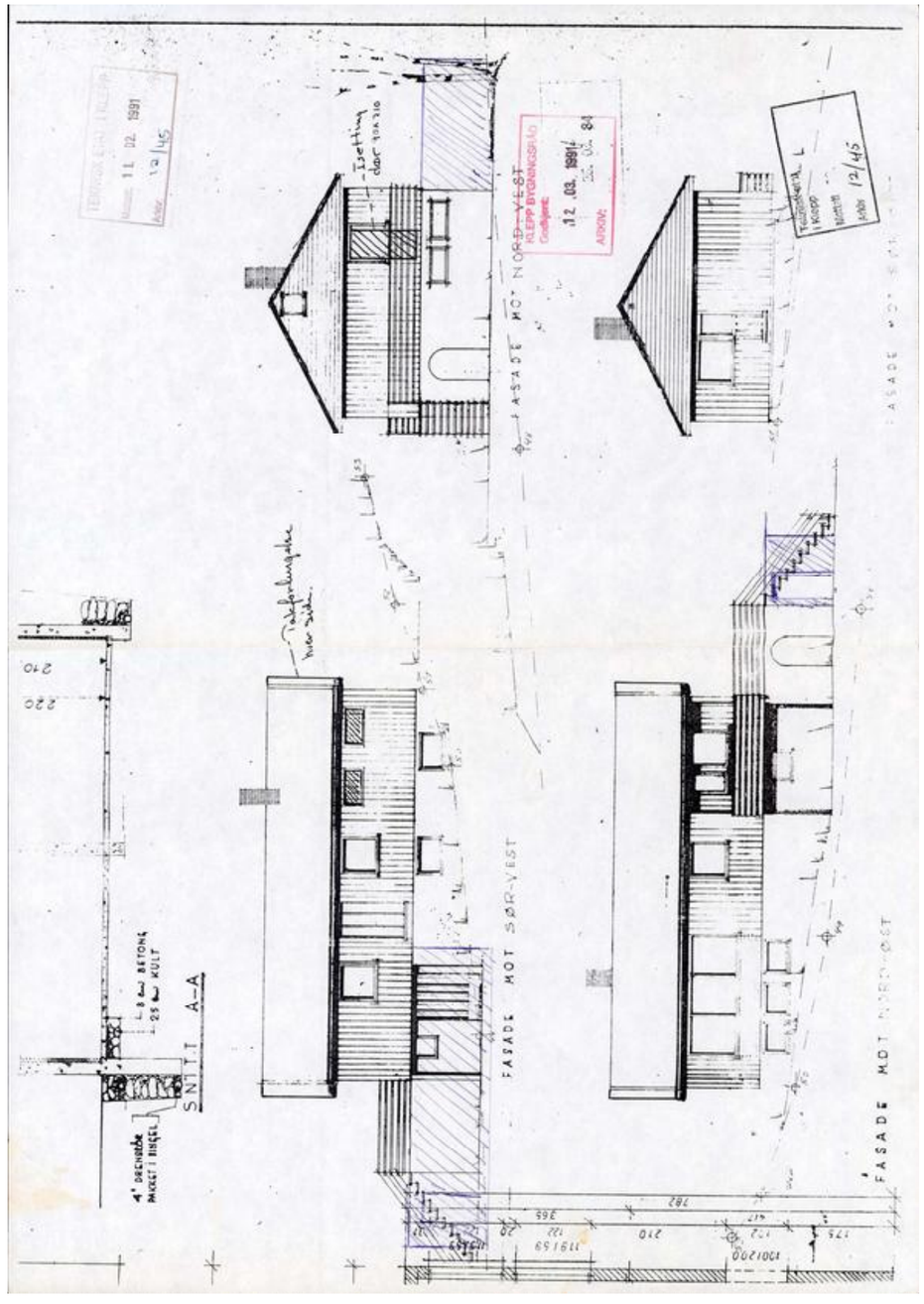
...Klepp,.... den .22.11.1971.....

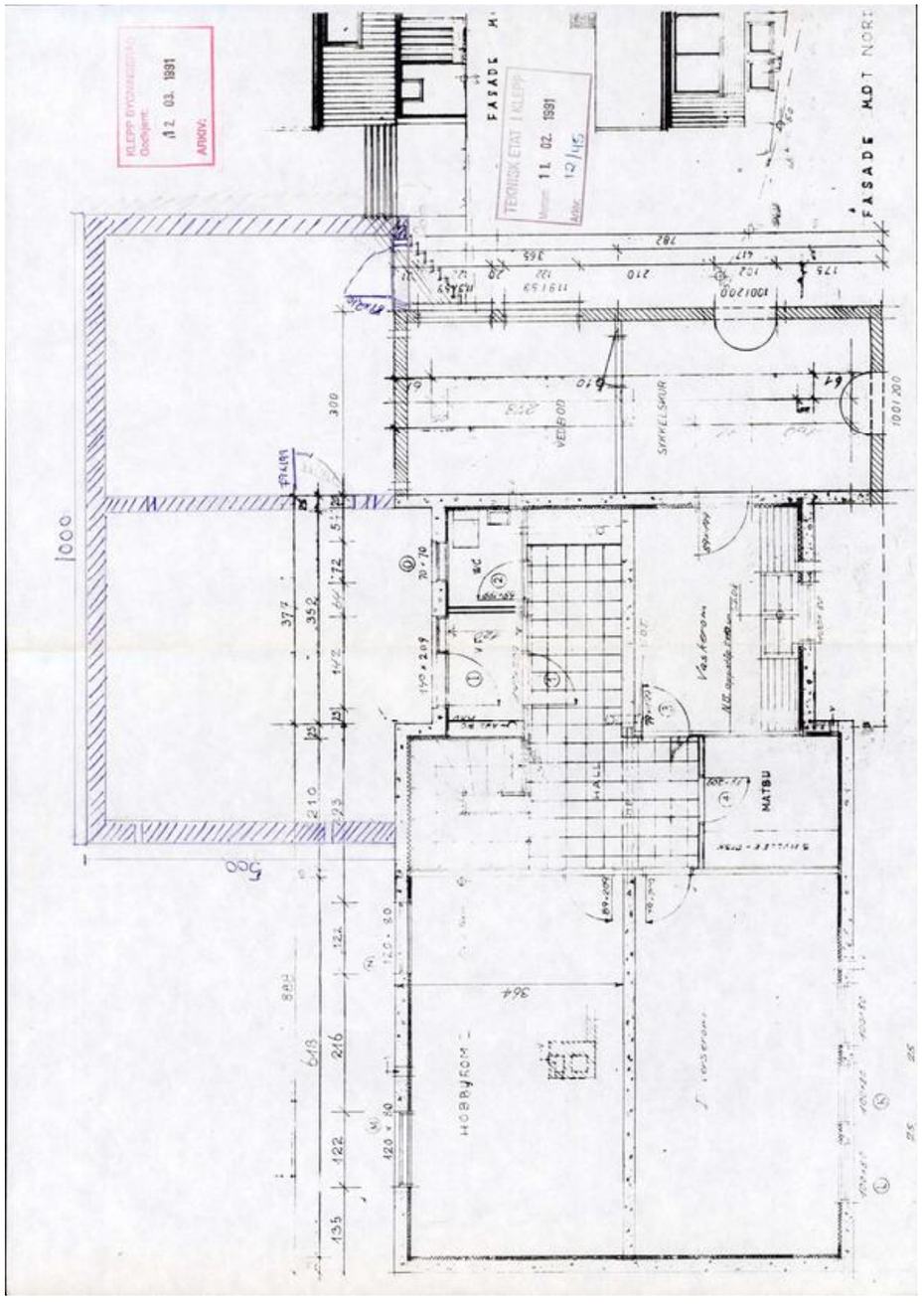
.....
Martin Bø
-bygn.kontr.-

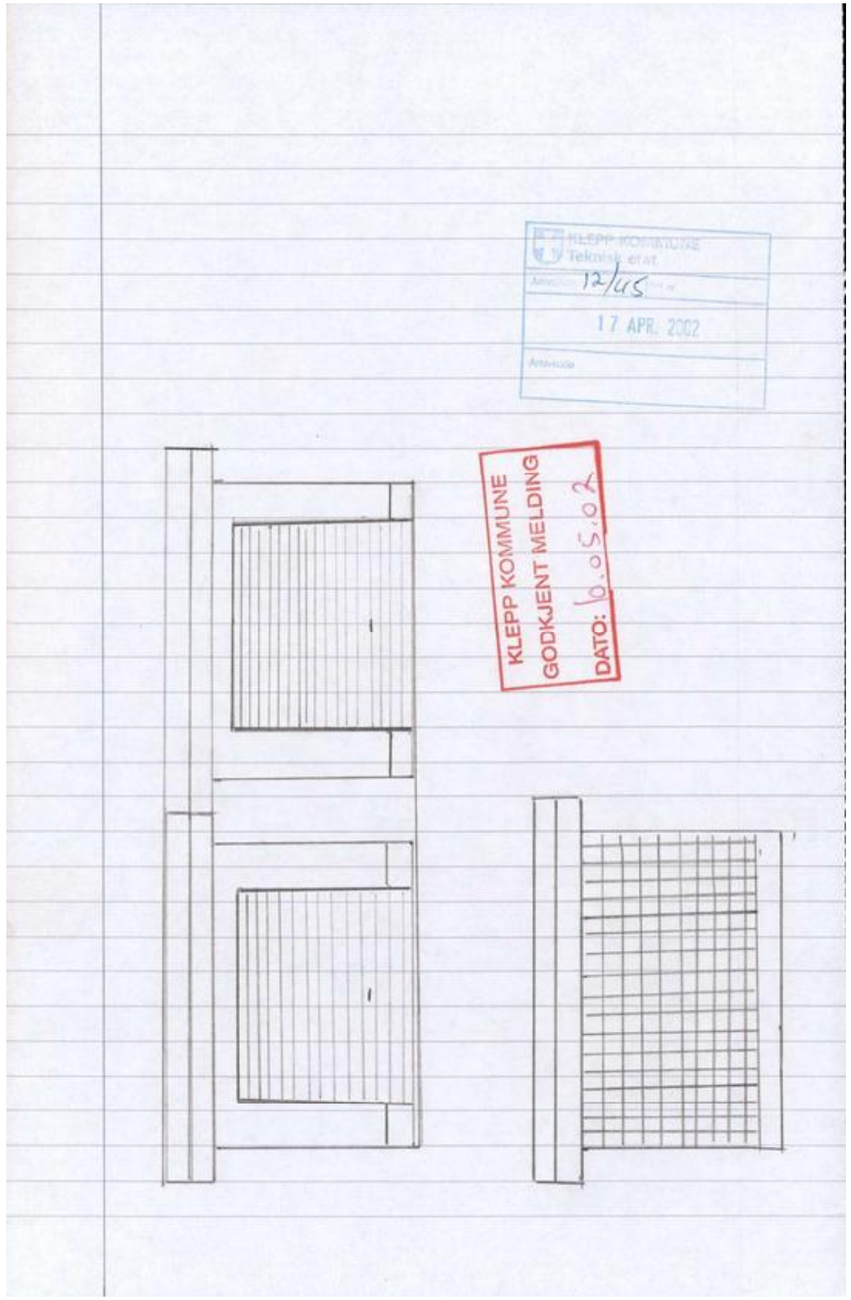
Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

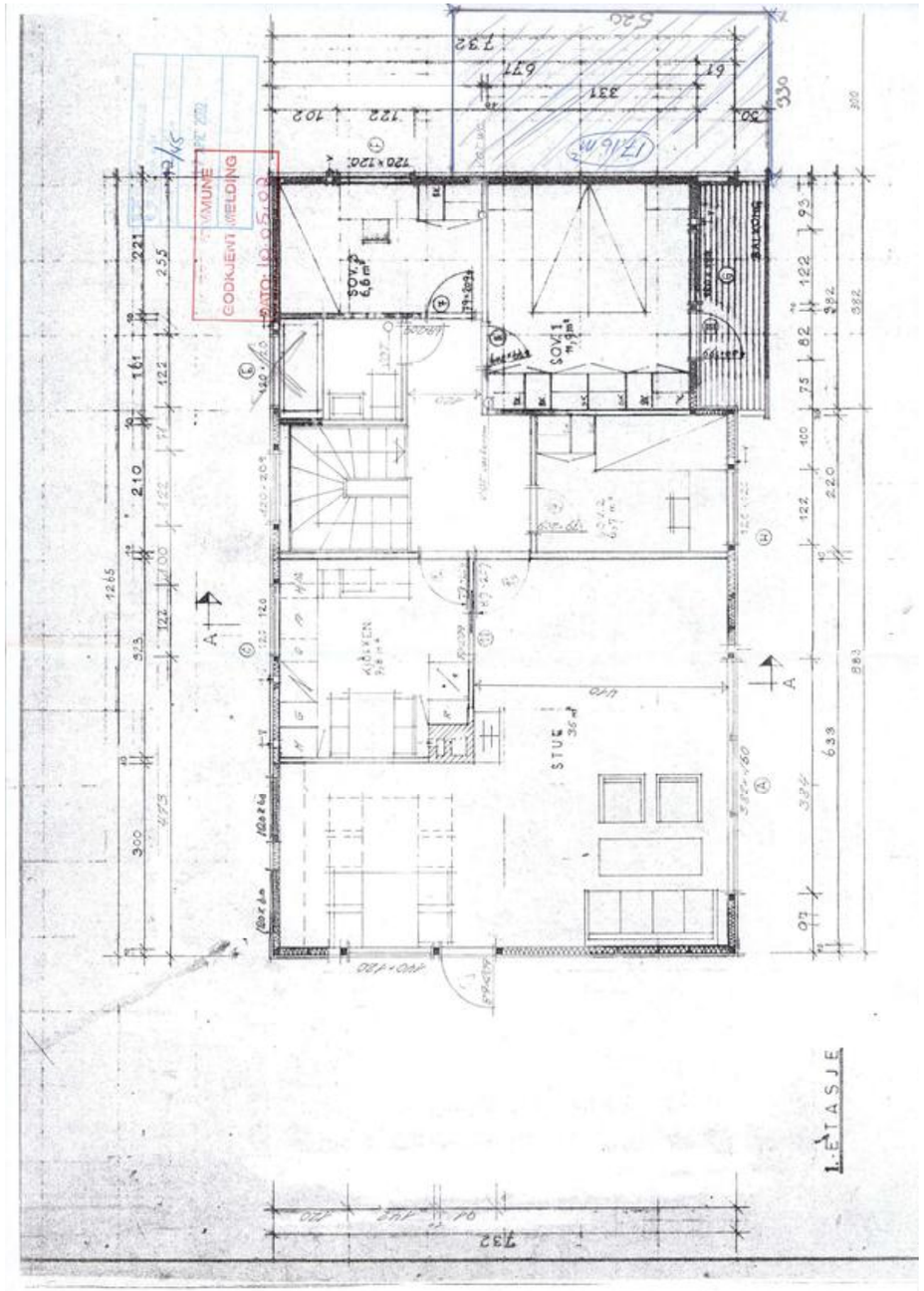

U-85-6+

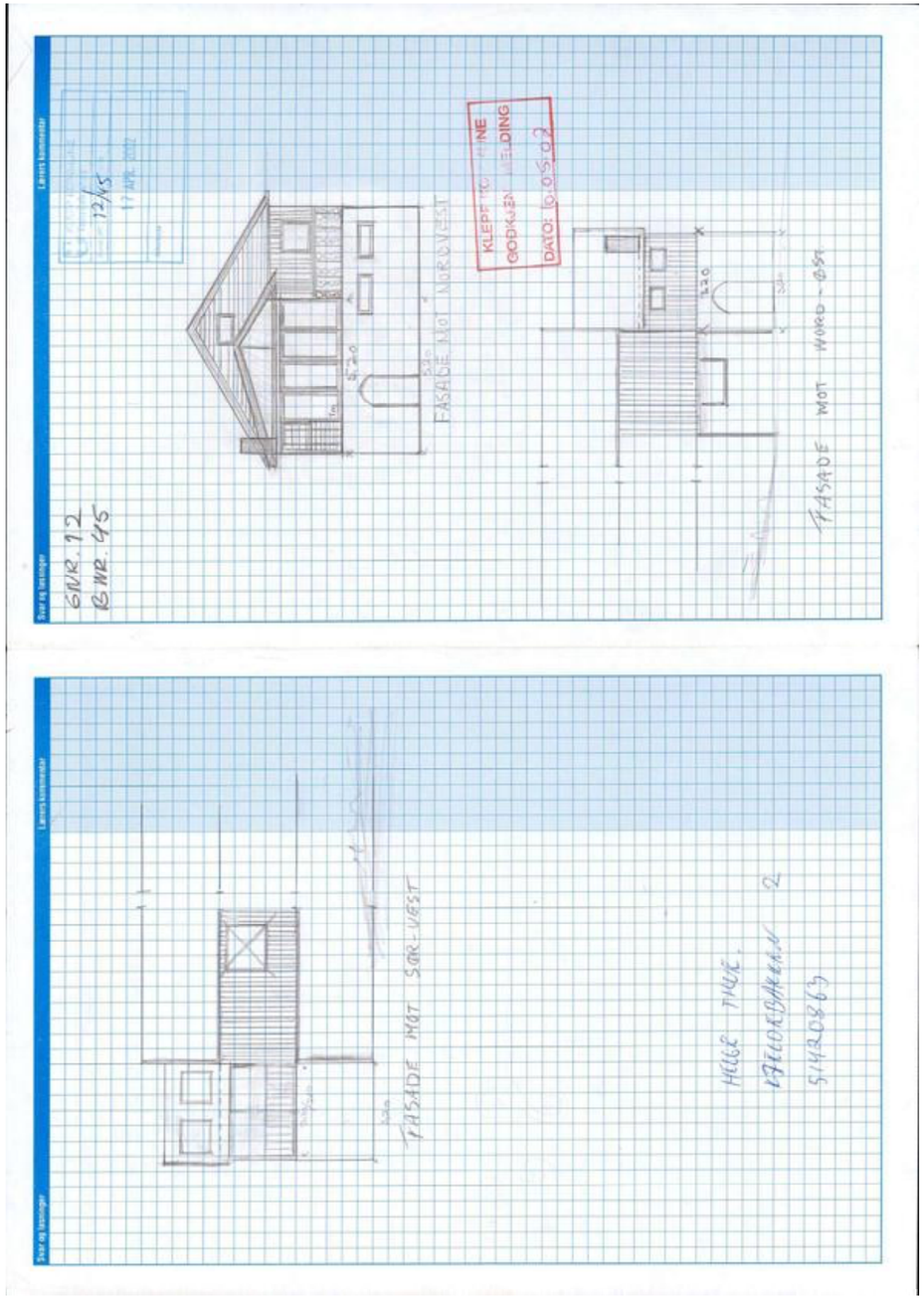

U-85-6+

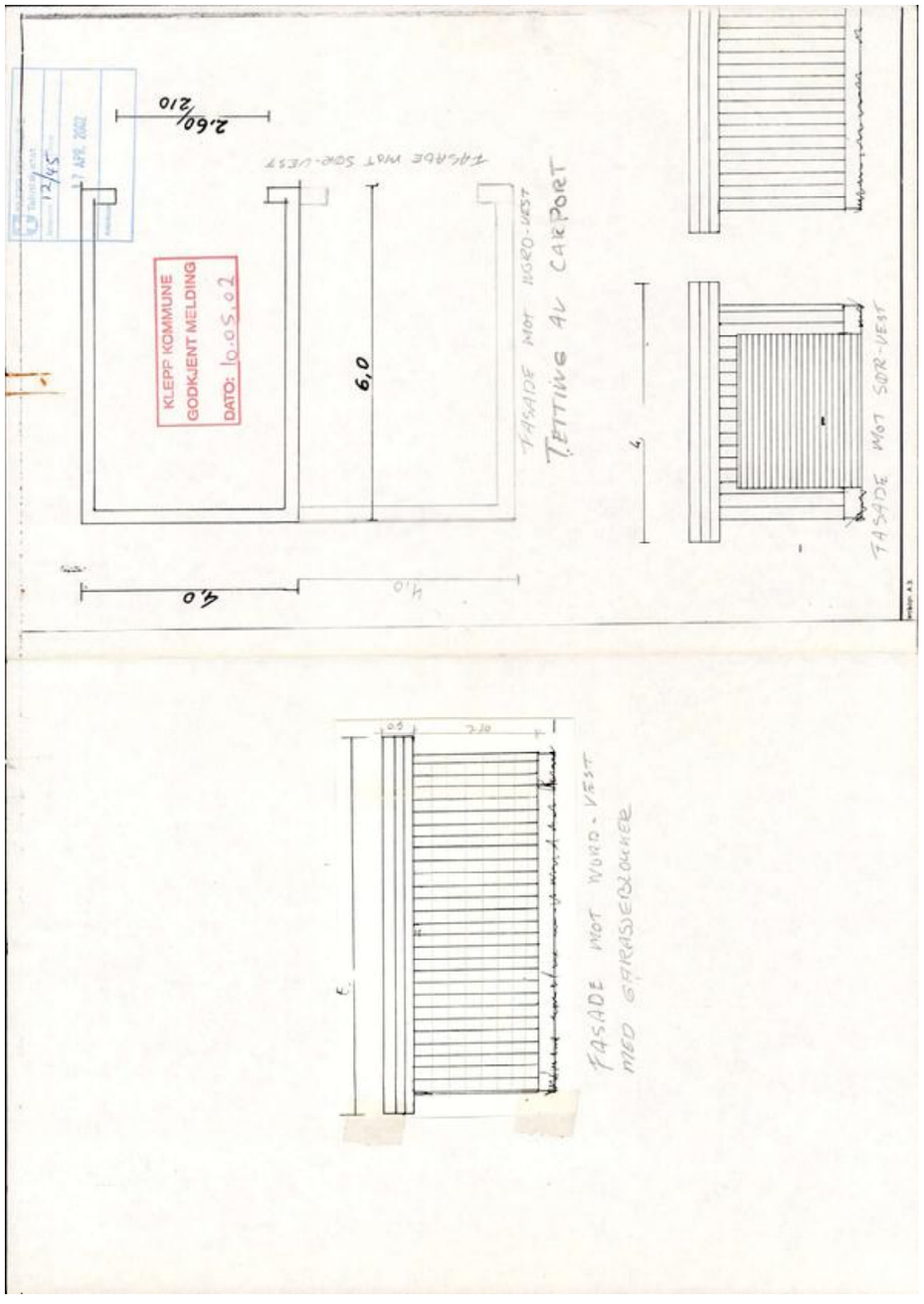

FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT SØR-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
SNITT A–A
4" BRENNBAR MASSIV I RISSEL
8 cm BETONG
25 cm KULT
TEKNISK ETAT I KLEPP
Mottatt 11. 02. 1991
Arkiv 12/45
KLEPP BYGNINGSRÅD
Godkjent 12. 03. 1991
ARKIV:


FASADE MOT NORD-ØST
KLEPP BYGNINGSRÅD
Godkjent 12. 03. 1991
ARKIV:
TEKNISK ETAT I KLEPP
Mottatt 11. 02. 1991
Arkiv 12/45
HOBBYROM
HALL
MATBU
VEDBOD
SYKKELSKUR


KLEPP KOMMUNE
Teknisk etat
12/45
17 APR. 2002
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT MELDING
DATO: 10.05.02


KLEPP KOMMUNE
GODKJENT MELDING
DATO: 10.05.02
SOVE 1
SOVE 2
STUE
BALKONG
1. ETASJE


GNR. 12
BNR. 45
FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT SØR-VEST
HELGE THUE
KJELDEBAKKEN 2
5142086


KLEPP KOMMUNE
GODKJENT MELDING
DATO: 10.05.02
6,0
FASADE MOT NORD-ØST
TETTING AV CARPORT
FASADE MOT SØR-VEST
FASADE MOT VEST
MED GJERDESEKSJONER

Utskriftsdato: 29.06.2026

Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe
Telefon: 51 42 98 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjeldebakken 2, 4350 KLEPPE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 177 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 177 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1050

Navn	Riskjell byggefelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.07.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/8/1_5.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 004 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 46 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	1220
Navn	Riskjell 3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/148/1_22.pdf
Delarealer	**Delareal** 126 m^2 **Formål** Boliger

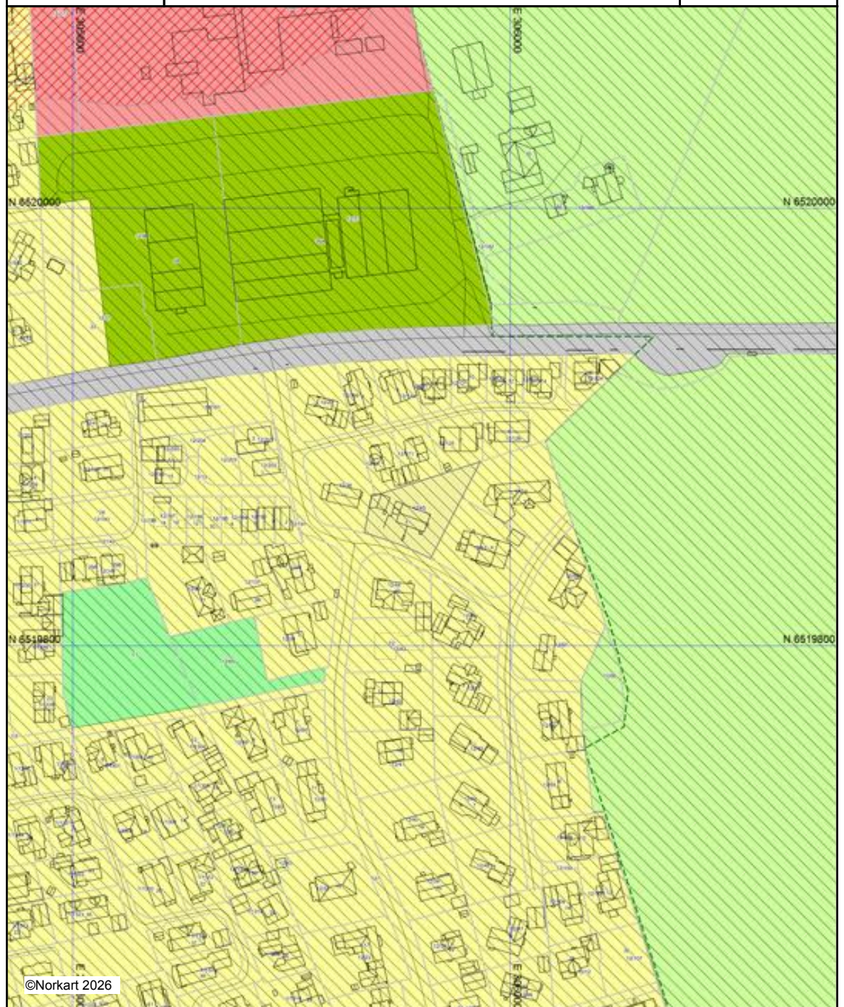
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 12/45
Adresse: Kjeldebakken 2
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7
- Bustader - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Idrettsanlegg - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.
- Køyreveg - noverande

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

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o
- LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Bandlegging etter andre lover - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)
- Faresonegrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Mark.agrense
- Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - noverande

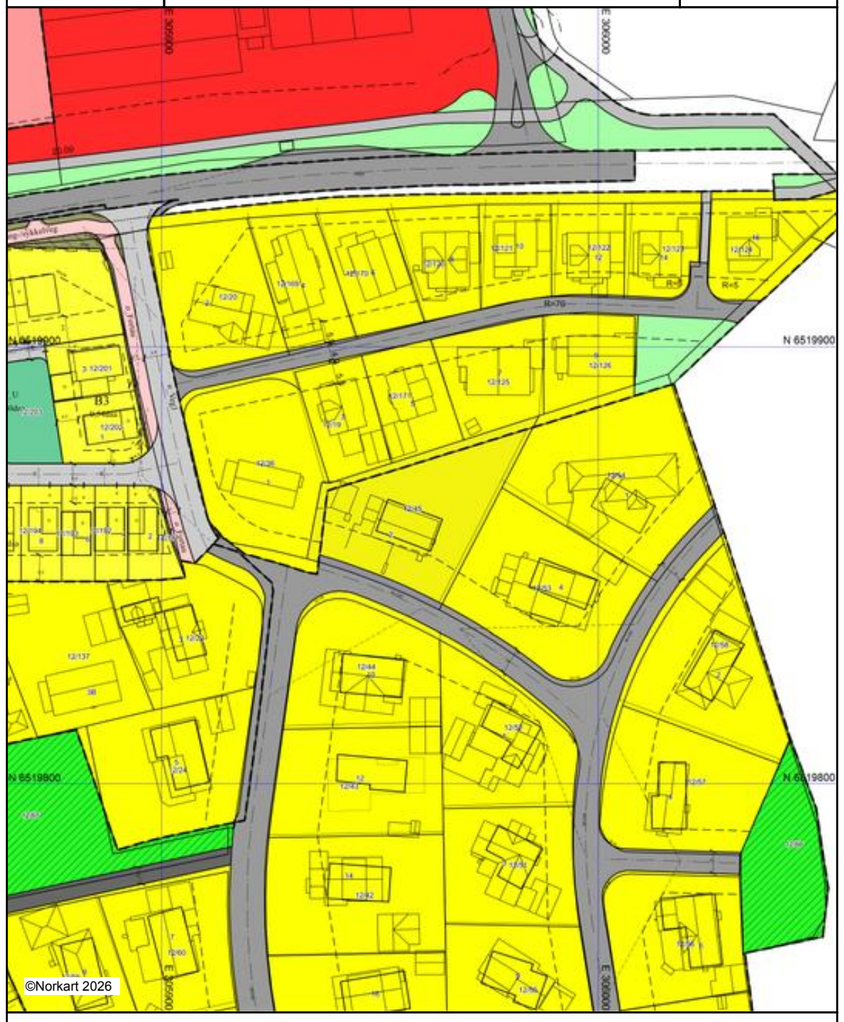
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 12/45
Adresse: Kjeldebakken 2
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune,k

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anna trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.
- Park
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-
- Bustader
- Anna tenesteyting
- Energianlegg
- Uteopphaldsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Haldeplass/plattform
- Leskur/plattformtak

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringssonegrense
- Regulert høgde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrense
- Byggjelinje
- Planlagt busetnad
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RISKJELL 3

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

§ 2
Det regulerte området er delt opp i:

Byggeområde for frittliggende bolighus.

Trafikkområder- hvor det er skilt mellom arealer utlagt til offentlig vei
og areal utlagt til offentlig gang- og sykkelvei- kjørbar gangvei.

Fellesareal for lek.

§ 3
Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygnings-
vedtekter for Klepp kommune. Bygningsrådet kan i særlige tiIfelle gjøre unntak
fra bestemmelsene innenfor rammen av betemme1sene i bygningslovgivningen.

§ 4
Etter at reguleringsp1anen er stadfestet er det ikke tillatt ved private
servitutter å etablera forhold som strider mot planen.

§ 5
Alle tomter skal ha adkomst fra det underordnede ledd 1 vegsystemet. Avkjørsler
fra fylkesveg 261 tillates ikke.

§6
Bebyggelsen skal være frittliggende. Ingen tomt tillates bebygget med større
grunnflate på bolighuset enn 30 % av nettoarealet pluss garasje.

§ 7
Søknad om byggetillatelse skal omfatte både bolighus og garasje.

§ 8
Husene skal føres opp med takvinkel mellom 34° og 38* og største totalhøyde
mellom grunnmur og overkant sperr på 7.00 m.

§ 9
Taktekkingsmateriale skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal påse
at området får en harmonisk sammensetning.

§ 10
Bolighusa på tomterekka nærmest fylkesveg 261 skal plasseres lengst mulig
fra fylkesvegen. Der det er mulig skal husa plasseres til byggegrense langs
intern veg. Husa skal innredes og utføres slik at ulempene med støy fra
fylkesvegen blir minst mulig. Vinduer i vegg mot fylkesvegen skal ha minst
3-dobbelt glass. Bygningsrådet skal godkjenne støyisoleringen.

Ny bebyggelse på plankartet skal gis fasadeisolering slik at støynivået
innendørs
ikke overstiger 35 dBA.

§ 11
For hver leilighet skal det i tillegg til garasjeplassen være oppstillingsplass
for minst 2 biler på egen tomt. Det kan bygges garasje med grunnflate inntil
40 m2 for 2 biler. Garasjen kan bygges i nabogrense og i sammenheng med huset.
Veggen i nabogrensen settes da opp som brannvegg Al20.

§ 12
På situasjonsplanen skal det vises hvordan tomta tenkes planert. Høye murer
bør unngås.

§ 13
Eventuell innhegning. forstøtningsmurer, hekkbeplantning m.v. må samordnes
slik at de etter bygningsrådets skjønn danner en enhet i området.

§ 14
Innenfor de viste frisikttrekantene må det være fri sikt i en høyde av
0.50 m over de tilstøtende veiers planum.

"Sikttrekanten i krysset mellom atkomst-
vegen og fv. 261 skal opparbeides før
anleggsarbeidene med "Riskjell 3" igang-
settes. "

§ 15
Fellesarealet skal opparbeides og brukes som felles lekeplass.

J.nr. 8115/83
Stedfestet den 10/3-83
FYLKESMANNEN I ROGALAND

REGULERINGSBESTMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RISKJELL BYGGEFELT.

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
§ 2
Det regulerte område er oppdelt i:
Byggeområde for frittliggende bolighus.
Trafikkområder- hvor det er skilt mellom arealer utlagt til offentlig veg og areal utlagt til offentlig gang- og sykkelveg-kjørbar gangveg .
Fellesareal for lek.
§ 3
Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Klepp kommune. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra bestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.
§ 4
Etter at reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.
§ 5
Bebyggelsen skal være frittliggende. Ingen tomt tillates be-bygget med mer enn 1/5 av nettoarealet pluss garasje.

-2 -

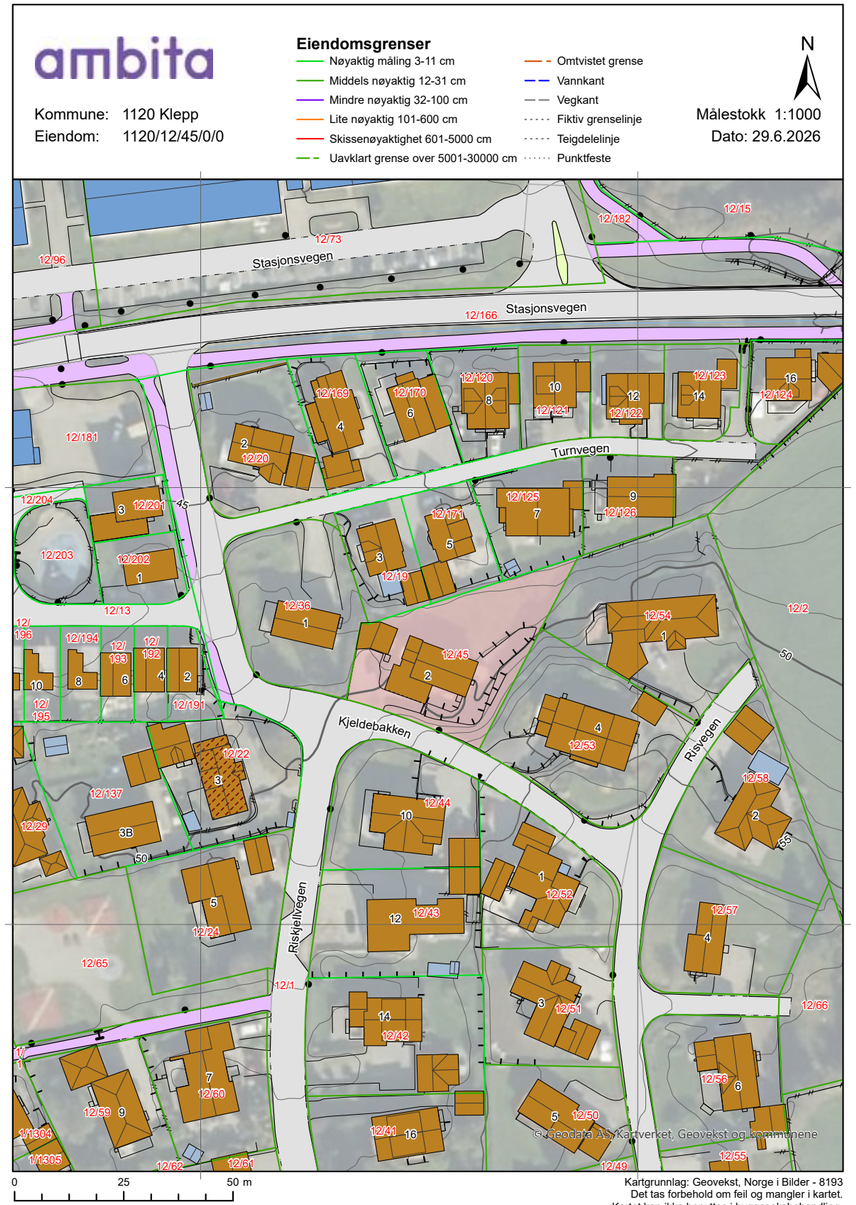
§ 6
Bebyggelsen skal være opp til 1 1/2 etasje og plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom hensynet til naboene og og den samlede plan ikke gjør dette betenkelig.
§ 7
Takvinkelen skal i størst mulig utstrekning være ens og skal godkjennes av bygningsrådet.
§ 8
Taktekkingsmateriale skal godkjennes av bygningsrådet. Bygnings-rådet skal påse at området får en harmonisk fargesetting.
§ 9
For hver leilighet skal det i tillegg til garasjeplassen være oppstillingsplass for minst 2 biler på egen tomt. Det kan bygges garasje med grunnflate inntil 25 m2 for 1 bil og 40 m2 for 2 biler. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen.
§ 10
På situasjonsplanen skal det vises hvordan tomta tenkes planert. Høye murer bør unngås.
§ 11
Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, hekkbeplantning m.v. må samordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn danner en enhet i området.

-3 -

§ 12
Innenfor de viste sikttrekantene må det være fri sikt i en høyde av 0,50 m over de tilstøtende vegers planum.
§ 13
Fellesarealene skal opparbeides og brukes som felles lekeplasser.

FYLKESMANNEN I ROGALAND

UTBYGGINGSAVDELINGEN
J. nr. 1547/74
Ark. nr. 714.11





Vedlegg

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 12, Bruksnr 45 **Kommune:** 1120 Klepp

Adresse:
Veiadresse: Kjeldebakken 2, gatenr 3600
4350 Kleppe

Grunnkrets: 204 Kleppe
Valgkrets: 1 Klepp
Kirkesogn: 6030801 Klepp
Tettsted: 4585 Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 13	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.11.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 176,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Avtale om eksisterende grense	Forretning:	17.06.2014	Berørt	1120/12/14	0,0
	Matrikkelført:	17.06.2014	Berørt	1120/12/19	0,0
			Berørt	1120/12/45	0,0
			Berørt	1120/12/125	0,0
			Berørt	1120/12/135	0,0
			Berørt	1120/12/171	0,0
Sammenslåing	Forretning:	26.10.2002	Avgiver	1120/12/117	-40,9
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/12/45	40,9
Skylddeling	Forretning:	02.11.1970	Avgiver	1120/12/1	-1 135,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/12/45	1 135,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjeldebakken 2	U0101	Bolig	238,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	301,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	301,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1971
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13124558			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		199,0		199,0				
H01			102,0		102,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171679656			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

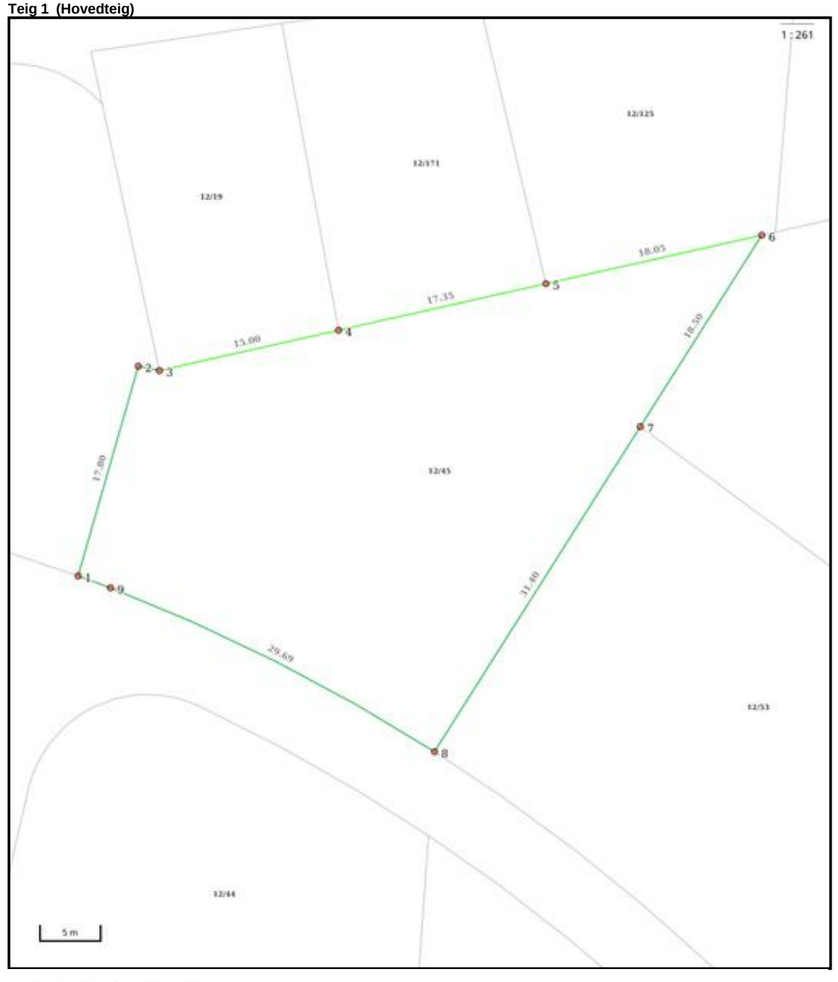
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 176,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 851,49	305 933,30	17,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 519 868,97	305 936,66	1,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 519 868,77	305 938,41	15,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 519 873,36	305 952,69	17,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 519 878,67	305 969,21	18,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Annen detalj
6	6 519 884,19	305 986,40	18,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 519 867,74	305 977,93	31,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 519 839,82	305 963,57	29,69m	Terrengmålt	13	-153,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 519 850,76	305 936,02	2,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	**12**	Bruksnr:	**45**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Kjeldebakken 2**			Seljar:	**Eirik Haugland Gudmestad og Estrid Nærland**		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☑

Privat vatn og avløp

Godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Ikkje godkjent utsleppsløyve	☐	
Septiktank	☐	Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.
Brønn	☐	
Nedgravd oljetank	☐	Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 11 276,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 5 898,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 5 378,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☑ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **288**

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

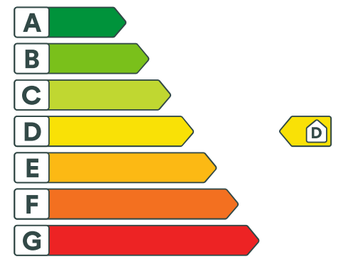
1. termin	01.01. – 30.06.2025	☑
2. termin	01.07. – 31.12.2025	☑
1. termin	01.01. – 30.06.2026	☑

enova

Energiattest



Adresse **Kjeldebakken 2, 4350 KLEPPE**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327585**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13124558**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **222,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **222,0 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 **196,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **180,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 167 kWh**

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kjeldebakken 2, 4350 KLEPPE. Gnr. 12, bnr. 45, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260043
Megler: Ann Helen L. Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Ann Helen L. Ommundsen
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
469 40 027
Ommundsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no