

aktiv.

Øksnevad Ring 4, 4353 KLEPP STASJON

**Velholdt enebolig med stor solrik
og pent opparbeidet tomt på over
1 mål. Meget attraktiv og
barnevennlig beliggenhet.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 190 000,-
Omkostn.: Kr 156 140,-
Total ink omk.: Kr 6 346 140,-
Selger: Geir Hadland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 196/231 kvm
Tomtstr.: 1060 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 132
Oppdragsnr.: 1403260012

Velholdt enebolig med stor, solrik tomt.

Velkommen til Øksnevad Ring 4!

Innhold:

Underetasje: Entré, gang, stue(ikke godkjent), bad/vaskerom, bod (ikke godkjent), bi-inngang (ikke godkjent) og garasje.
1. etasje: Stue/spisestue, gang/kontor, 3 soverom, kjøkken og bad. Redskapshus og uthus (ikke godkjent).
Lekehytte.

Kort fortalt:

- Velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet.
- Stor tomt på hele 1060 kvm.
- Pent opparbeidet uteområde.
- Meget gode solforhold.
- Lys og romslig stue.
- Vedovn og varmepumpe.
- Barnevennlig beliggenhet med nærhet til skole, barnehage og idrettsanlegg.
- Skjermet og rolig beliggenhet.
- Gangavstand til butikk og togstasjon.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Tilstandsrapport	62
Energiattest	93
Nabolagsprofil	111
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 231 kvm

TBA: 21 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 94 kvm Entré, gang, stue(ikke godkjent), bad/vaskerom, bod (ikke godkjent), bi-inngang (ikke godkjent) og garasje.

2. etasje

BRA-i: 102 kvm Stue/spisestue, gang/kontor, 3 soverom, kjøkken og bad.
BRA-e: 35 kvm Redskapshus og uthus (ikke godkjent).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 kvm Balkong/terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1060 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk, trær og beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i et svært attraktivt og barnevennlig område på Orstad i Klepp kommune.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø med flere barnefamilier i området rundt og fine friområder like utenfor døren. Håbakken ligger i trygge, etablerte og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til nydelige friarealer og turområder.

Nærområdet kan tilby naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder i Kalbergskogen, Stemmen, Frøylandsparken og Frøylandsvatnet med broen Midgardsormen over til Njåskogen. Vi kan også nevne gangavstand til Figgjoelva og fosseikeland. Et populært område som brukes flittig til tur og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene på både Orstad idrettspark og Orstadhuset med blant annet fotball, håndball, innebandy, frisbeegolf samt mulighet for BMX-sykling. Den flotte Frøyland og Orstad kyrkje ligger like ved eiendommen. Her er det et aktivt arbeid for både barn, ungdom og voksne, samt et rikt konserttilbud.

Kollektivtransport med gode bussforbindelser mot sør og nord kan enkelt nås fra bussholdeplass. Det er heller ikke lang avstand til togstasjon for lokaltog ved Øksnevadporten.

Kvernaland sentrum kan blant annet by på dagligvarehandel hos Kiwi og Coop Extra det er også nært Extra Øksnavad med søndagsåpen butikk, apotek, frisør og legesenter, m.m. Ønsker man å benytte de store servicetilbud og kjøpesentre som både Bryne, Klepp eller Sandnes kan tilby, er alt dette tilgjengelig innen ca. 15 minutters biltur.

Gode skole- og barnehagetilbud kan nås enkelt med gangavstand fra eiendommen.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående stort sett av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.
Eier opplyser at det ble lagt ny papp, strø og lekter i forbindelse med skiftet av tekking.

Taket er observert fra bakkenivå/balkong, aldersslitasje må påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.
Fugletetting ikke montert.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Eiendommen har ikke separatsystem.

-Eier opplyser at taknedløp vil bli montert i sluk ved garasje foran salg.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1969/1984.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Kledning sist behandlet i 2025.

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.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
1969/1984.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, varierende alder. (enkle glass i garasje.)
Vindu på soverom og kjøkken opplyst skiftet i 2000, glass skiftet i enkelte vinduer for øvrig.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
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.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør, terrassedør og malt balkongdør i tre (1984).

Glass i terrassedør skiftet i senere tid. 2/3 lags isolerglass, med enkel glass i garasje.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en balkong i trevirke.

Det ble etablert fall og balkong tekking i 2024.

Ny kledning ble montert på rekkverk i den forbindelse.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betongdekke over garasje.

Rom Under Terreng: Gulvet har parkett. Veggene har plater. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bolig er opplyst oppført på morene grunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1969.

Det er benyttet platon mot nord/øst.

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

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

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

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betongstein.

Synlig grunnmur vest opplyst slemmet i 2025.

Terrengforhold: Kupert tomt bestående av plen, og belegningsstein.

TG2

Taktekking

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg. Når takteking og undertak begynner å bli

gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik:. Det er stedvis nedbrytning/tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng. Det mangler drens-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.

Musetetting er ikke tilstrekkelig ansluttet enkelte steder. Dette kan gi fare for smådyrintrenging og bør utbedres.

Ikke synlig drens/luftning i teglsteinforblending. Avskalling i teglstein ved vannutkaster.

Konsekvens/tiltak: Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen.

Om teglsteinsforblendingen skal males bør dette utføres med diffusjonsåpen maling slik at en eventuell fukt kan slippe ut.

Eableres tilstrekkelig lufting av kledning enkelte steder.

Montere eller forbedres musetetting for å hindre inntrenging av smådyr.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik:.

Loftsluke er ikke isolert, og mangler pakninger. Eier har montert isolasjon over luke.

Ingen registrert kondensering ved/omliggende luke på befaringsdagen.

Det er klemte lufteskuffer på loft, og deler av takutstikk mangler luftespalter. Registrert kondensering på deler av sutak på loft.

Konsekvens/tiltak: Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist andre avvik:. Vinduer

med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Enkelte vinduer, hovedsakelig 1. etasje sør er strie å betjene.

Konsekvens/tiltak: Over tid kan kondens bidra til ytterligere slitasje på overflater og redusert levetid på vinduskomponenter.

Bedre lufting og økt ventilasjon, herunder jevnlig lufting og korrekt bruk av ventiler.

Anbefaler at det opprettes mekanisk balansert ventilasjon.

Vedlikehold av overflater og beslag bør utføres ved behov.

Dører

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist andre avvik: Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.

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

Konsekvens/tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører. Overflatevedlikehold bør utføres ved behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik: Stedvis riss, bom og sprekk i flislagt plattting ved entre.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Skorstein over tak

Det er påvist andre avvik: Saltutslag, tilsynelatende noe avskalling i overflate nord/vest.

Pipe og beslag/bly fremstår generelt ubehandlet.

Normal levetid før behov for ompussing av utvendig pusset murte skorsteiner er anslagsvis 10–30 år.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig impregnering og overflatebehandling for å redusere risiko for fuktinntrengning, normalt med intervall på ca. hvert 5. år.

Overflater

Det er påvist andre avvik: Toppdekker og overflater i bolig generelt med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Noe nedbøy i tilfarergulv i stue/gang 1. etasje. Det er ikke foretatt nivellering av overflater.

Konsekvens/tiltak: Registrerte forhold vurderes hovedsakelig som alders- og bruksrelaterte. Noe nedbøy og overflateslitasje påvirker i hovedsak komfort og estetikk. Tiltak kan vurderes ved oppussing eller ved ønske om forbedret standard.

Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik.: Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

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

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

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

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik.: Toalett montert nær inntil innredning ift. dagen standard.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

Konsekvens/tiltak: Ingen behov for tiltak utover behandling av sideplate innredning.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Det er påvist andre avvik.: Ventilasjonsvifte på bad åpner tregt ved oppstart.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/tiltak: Rengjøre spjeld.

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

Vannledninger

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

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

Avløpsrør

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

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

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik.: Det er stedvis registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg.

Det anbefales oppgradering av ventilasjons løsning tilpasset dagens bruk.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Varmtvannstank

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

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

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer.

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Dreneringen fra byggeåret. Normal levetid for drens-system med drensledninger er ca. 20–60 år. Selv om det ikke er registrert konkrete symptomer på svikt, må alder tas i betraktning og utskifting må påregnes oppgraderinger på sikt.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik. Det registreres riss/avskalling i pusset grunnmur øst. På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til aktive lekkasjer eller fuktinnsig.

Tilstanden vurderes derfor ikke å ha behov for umiddelbare tiltak, men forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

Konsekvens/tiltak: For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Flatt terreng omliggende deler av grunnmuren, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom og platting nord.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Terrenget bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

TG3

1. etasje - Bad/vaskerom - Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret, opplyst renoverert i 1990.

Belegg på gulv, malte strier på vegg og våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjnise, servant, bereder, overskap og vannuttak for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk.

Ca 35 mm fall fra topp hjelpesluk til topp membran ved dørterskel.

Ca 15 mm fall fra topp hjelpesluk til gulv dør terskel.

Merknader:

-Misfarging i belegg på gulv etter varmekabler.

-Svelling i nedre del av våtromsplate i dusjnisen, ingen utslag på fukt ved overflatemåling, eller hulltaking fra tilstøtende rom.

-Manglende tetting rundt avløp til servant.

-Fall til sluk er mindre en referansenivået. Noe vannansamling omliggende vegger i dusj ved spyling.

-Toalett festet med skruer.

-Naturlig ventilering, manglende tilluftsspalte på dør, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av våtrom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Påviste forhold gir økt risiko for fuktbelastning over tid. Oppgradering må påregnes.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Balkong

Rekkverk 90-95 cm.

Innvendig trapp

Rekkverk 80 cm, manglende håndløper.

Utvendig trapp

Rekkverk 75 cm, manglende håndløper.

Mur/forstøtningsmurer

Manglende rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Innhold

Underetasje: Entré, gang, stue(ikke godkjent), bad/vaskerom, bod (ikke godkjent), bi-inngang (ikke godkjent) og garasje.

1. etasje: Stue/spisestue, gang/kontor, 3 soverom, kjøkken og bad.

Redskapshus og uthus (ikke godkjent).

Lekehytte.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt, samt i garasje.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

-Vedovn/ildsted i stue.

-Varmepumpe i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 190 000

Omkostninger kjøper

6 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

154 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

156 140 (Omkostninger totalt)

173 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

175 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 346 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 363 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 365 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 695 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 18 695,-. 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 9 939,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 8 756,-. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 168 541 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 674 164 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 132 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 517Tinglyst 27.01.1969
Bestemmelse om gjerde

Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:8 Bnr:12

Dokumentnr. 1796Tinglyst 31.03.1969
Erklæring/avtale
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT
FRA KOMMUNEN

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.01.1970. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

Innvendig:
Frisklufttilførsel i bad.
Kjeller: Puss av vegger. Ventiler i samtlige kjellerrom.
Utvendig: Innpussing av dører og vinduer i grunnmur.
Ståfuge i forblendingsmur.
Terrasse

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført i sin helhet.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på påbygg stuedel over garasje (kun godkjente tegninger foreligger datert 11.07.1984).

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved

lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på bolig godkjent 29.01.1969. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Omtrent halvparten av underetasjen som i dag brukes til boder og kjellerstue er beskrevet som ikke utgravd på godkjente tegninger.

Det foreligger hverken tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på lekehytte, redskapsbod/uthus og hagestue.

Avvikene nevnt i avsnittene ovenfor anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.01.1970.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 3010 - Øksnevad II. Ikrafttredelse 23.07.1969

Kommuneplan - Id 2022001 - Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen. Ikrafttredelse 27.03.2023

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning/styling

3 700 Kommunale opplysninger

28 900 Markedspakke
7 900 Oppgjørsvederlag
1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 134 125

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

Ansvarlig megler

Steinar Stokka
Partner / Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler bistås av

Steinar Stokka
Partner / Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

16.04.2026

Velkommen til Øksnevad Ring 4!

En innholdsrik enebolig i et meget barnevennlig område.

Fotograf: Robin Malm



Dette er en velholdt enebolig med en stor og fin tomt.



Det er godt med beplantning i hagen, med en fin blanding av busker, stauder og bed som gir et grønt og trivelig preg.



Eiendommen ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig område på Orstad i Klepp kommune.



Ryddig - praktisk - innbydende





Uteområdene er fine og velholdte, med belegningsstein som gir et ryddig og praktisk uttrykk.



Hagestue (ikke godkjent) som forlenger utesesongen - en hyggelig ekstra oppholdsplass.





Stor terrasse med utgang fra stue, belagt med belegningsstein.

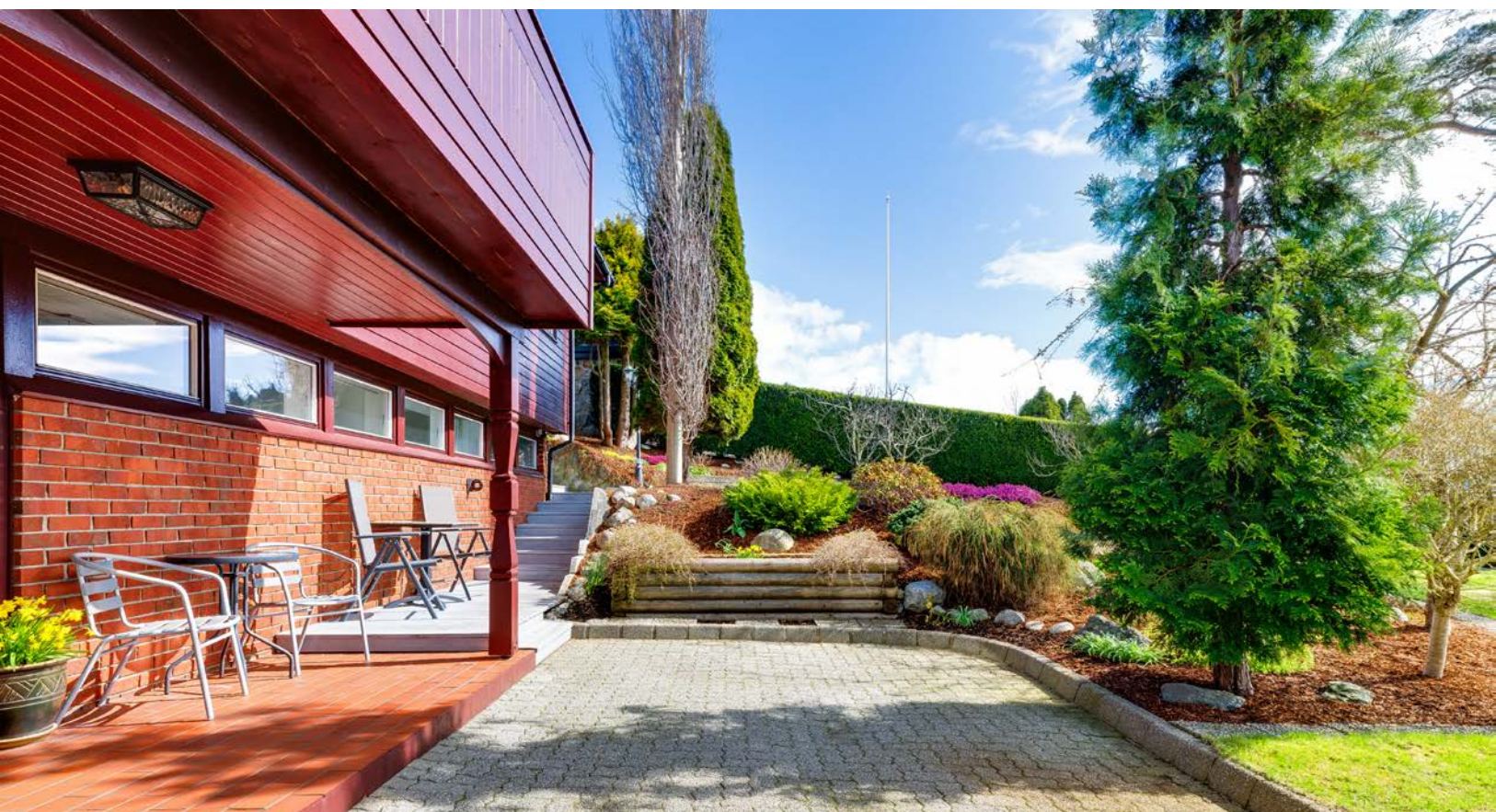


Skjernet og frodig hage.





Garasjen og inngangsparti.



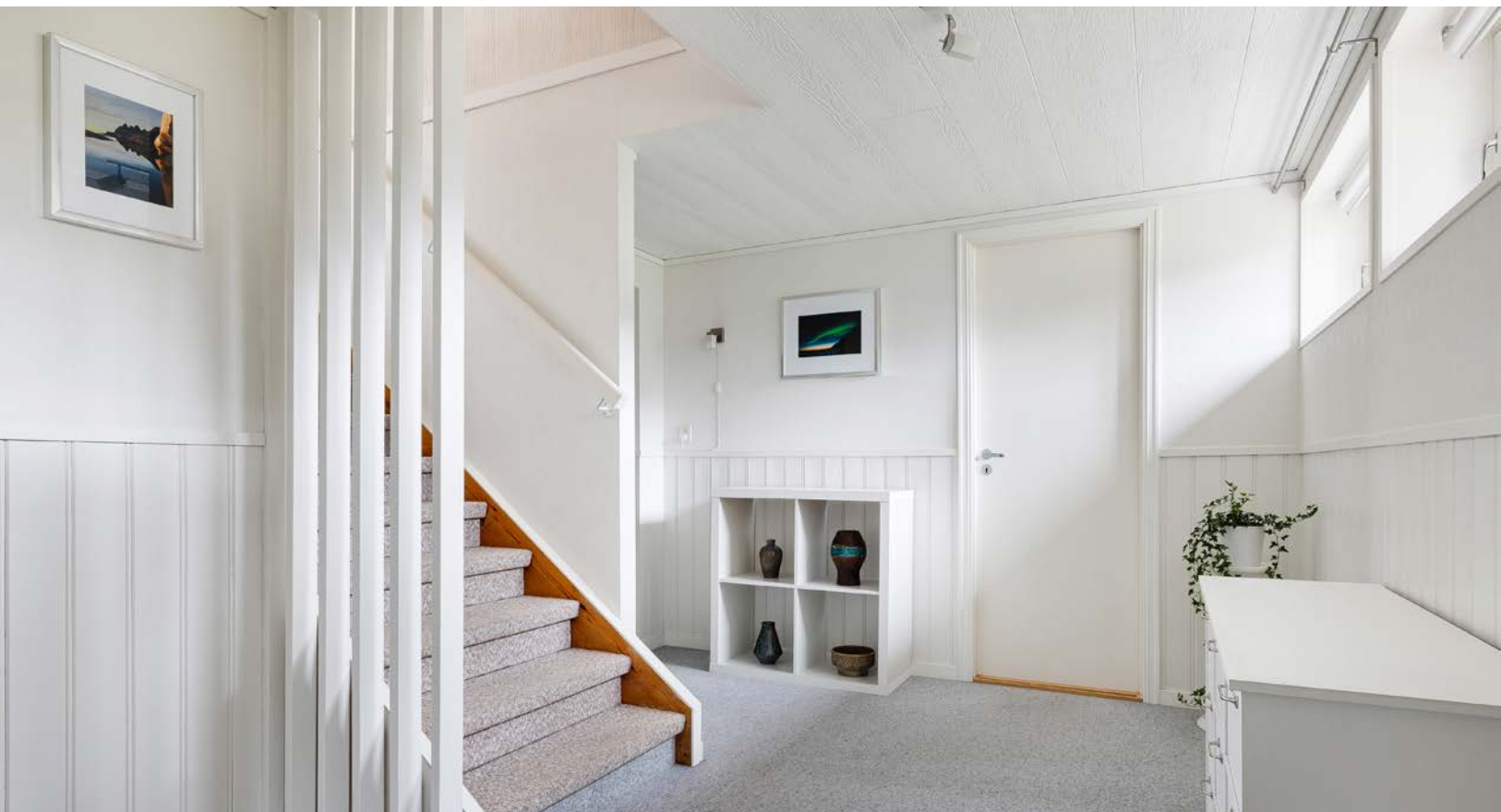
Innbydende inngangsparti som ønsker deg velkommen inn.



Velkommen inn!



Entré med god plass til å henge fra seg ytterklær.



Trapperom/gang.



Romslig stue med gode møbleringsmulighet.



Plass til stor sofagruppe - flere møbleringsalternativer.





Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og herfra er det direkte utgang til en hyggelig terrasse som forlenger oppholdsarealet utendørs.



I tilknytning til kjøkkenet ligger spisestuen.



Fra gangen er det også enkl tilkomst til uteområdet, noe som gir en god flyt mellom inne- og utearealer.



Vedovn i stuen gir både god varme og en hyggelig atmosfære. Det er også varmepumpe.



Kjøkkenet er trivelig og funksjonelt, med rikelig skap- og skuffeplass. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og en trivelig atmosfære, samtidig som de sikrer gode arbeidsforhold.



Funksjonelt og lyst





Forstue/kontor i hovedetasjen.

Lyst og romslig
Hovedsoverommet er lyst og romslig, med
plassbygde garderobeskap som gir gode
oppbevaringsmuligheter.





Soverom 2



Soverom 3



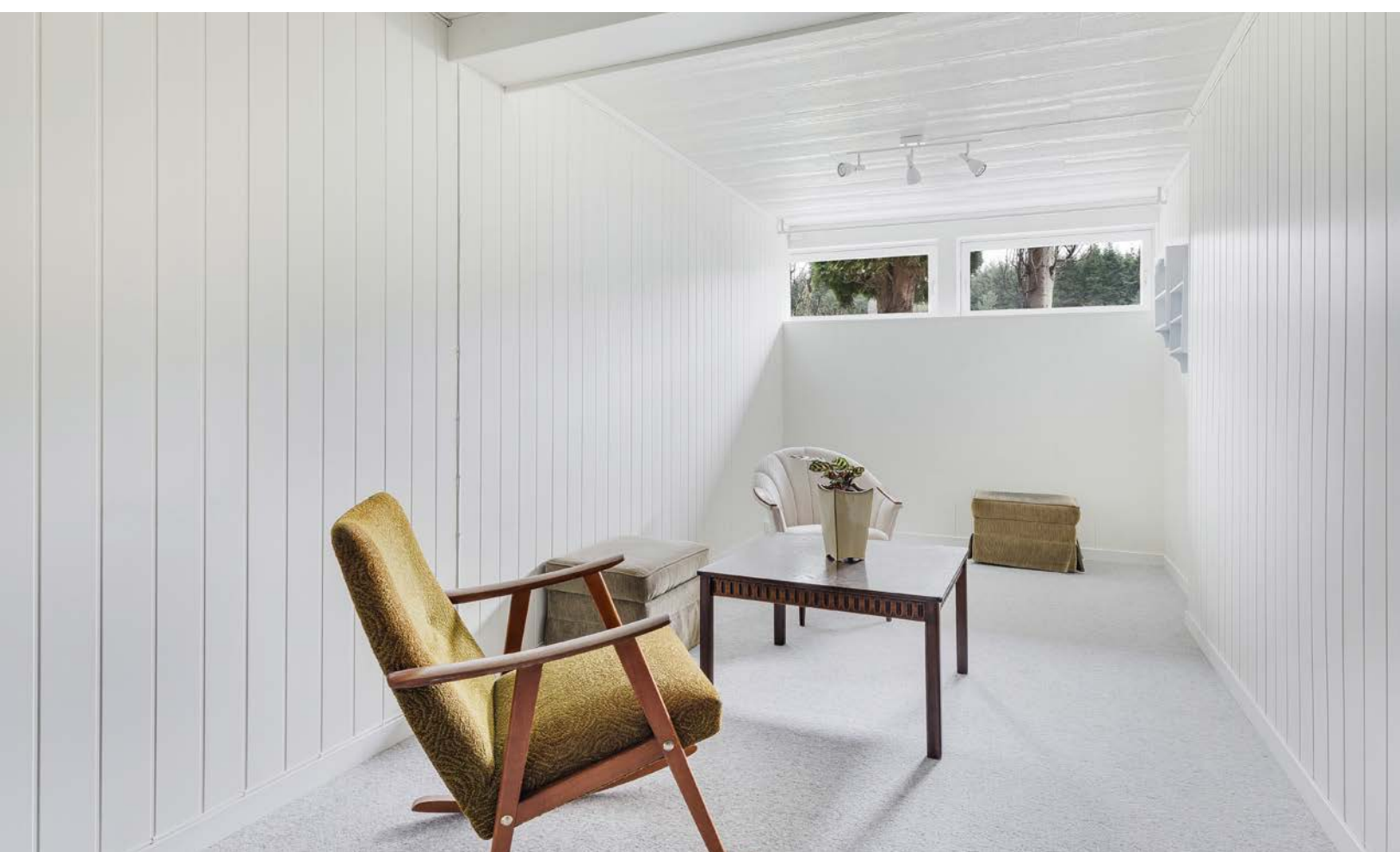
Bad i hovedetasjen med flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Rommet er innredet med servant med nedfelt vask, toalett og badekar.



Gang/kjellerstue (ikke godkjent)



Kjellerstue (ikke godkjent) med gode bruksmuligheter som TV-stue, ungdomsrom eller hobbyrom.





Bad/vaskerom i underetasjen.

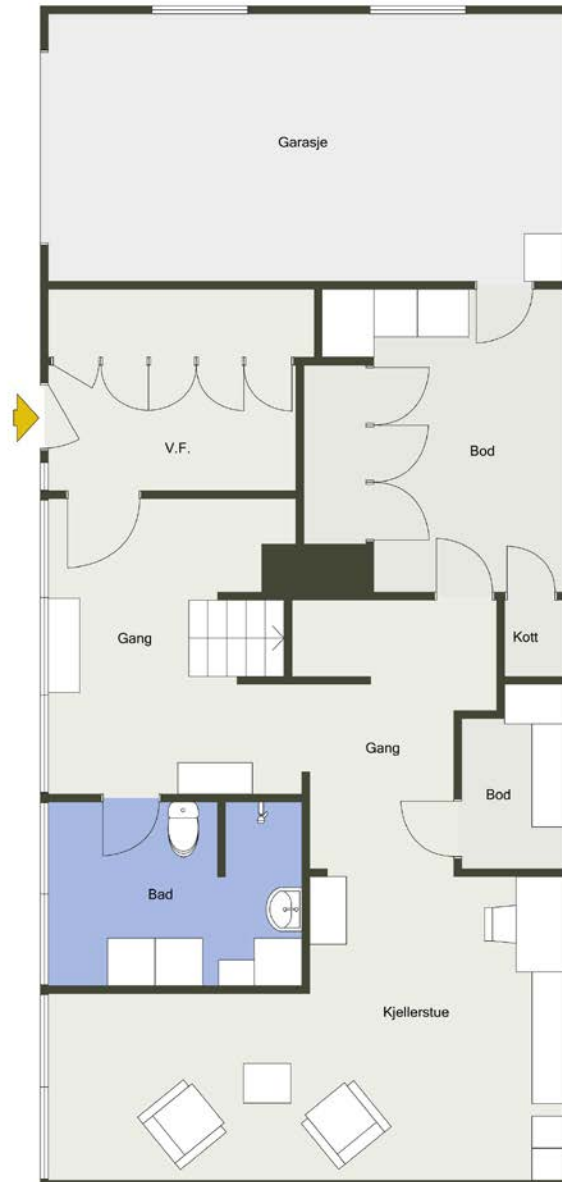


Badet/vaskerom er innredet med dusjnisse, servant, bereder, overskap og vannuttak for vaskemaskin.



Bod

Øksnevad Ring 4 Kjeller



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Øksnevad Ring 4 1. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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



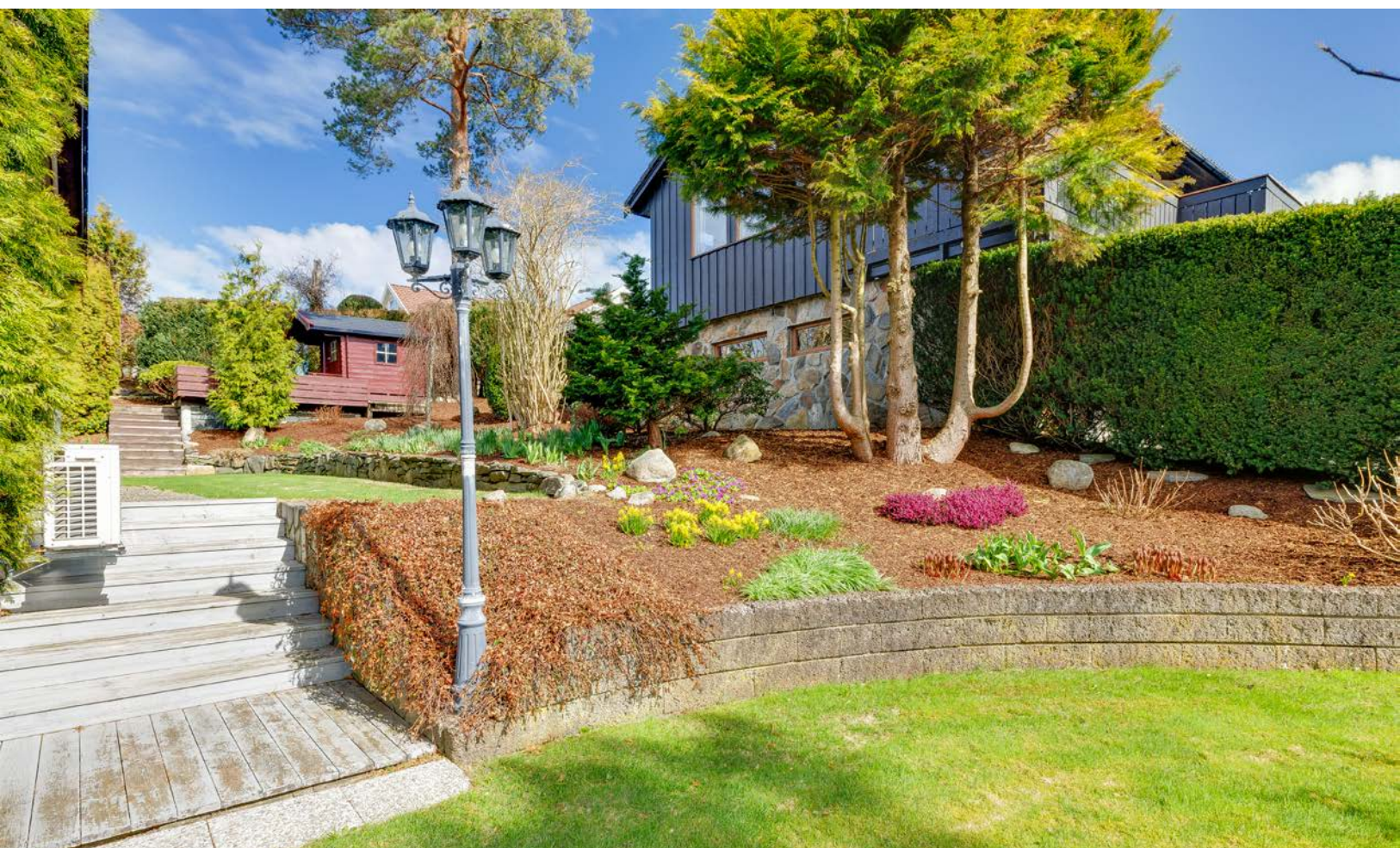
Lekehytte og redskapsbod på eiendommen.

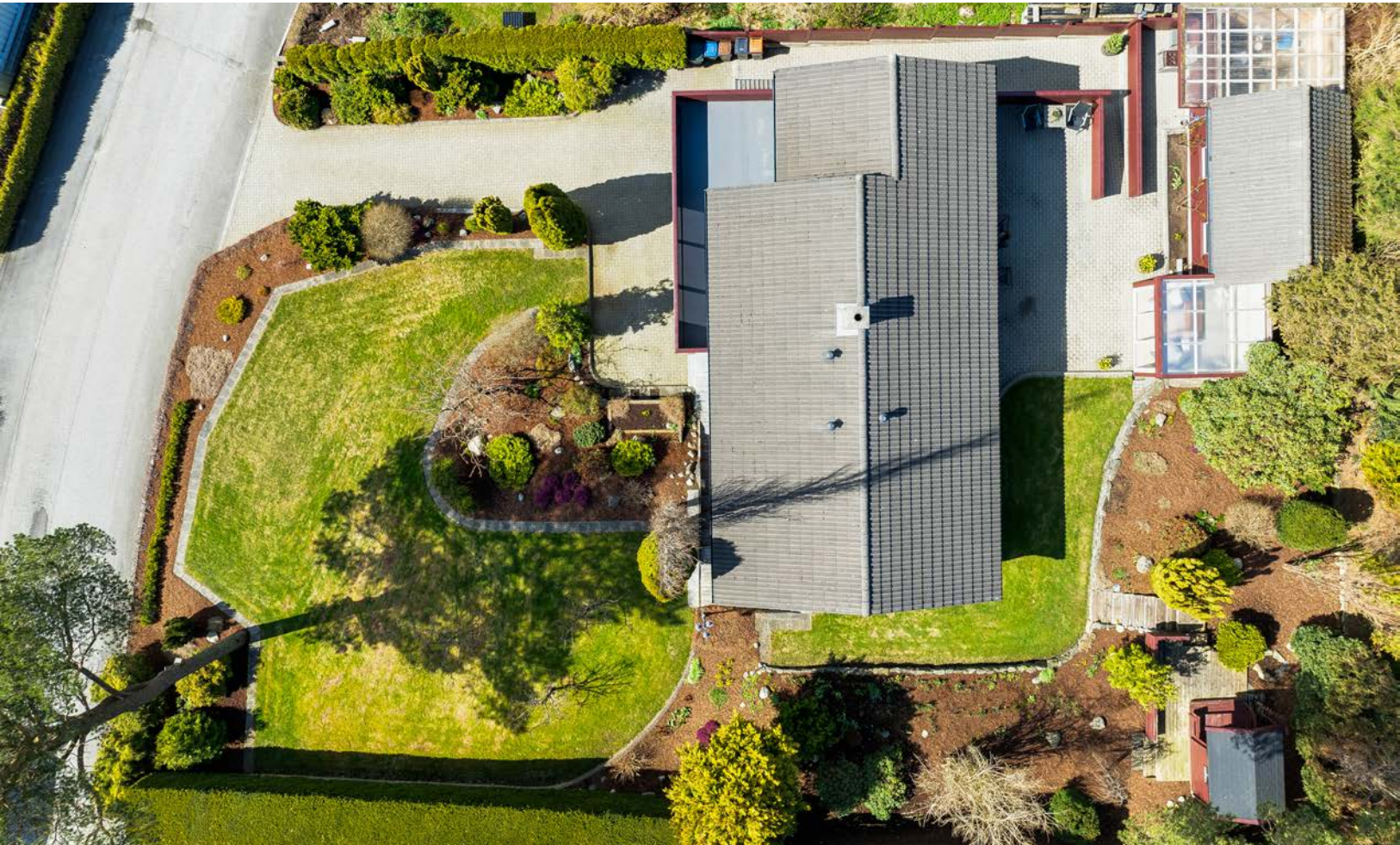


Redskapsbod - plass til hageredskaper, gressklipper og utstyr.









Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Geir Hadland

Boligen

Øksnevad Ring 4
4353 Klepp Stasjon

1120-8/132/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1969
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Tepper og Belegg Jørgen Sande Kvernaland og Bryne Rør Bryne

Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg av rør, skifte toalett, vask og badekar. Bryne Rør. Membran, fliser vegg og golv. Tepper og belegg. Jørgen Sande. Elektrisk Sinus Elektro Sandnes. Oddvar Orstad.

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

♦ **Ja**

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

Nei, men har spesifisert dokumentasjon fra firma.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Liten lekkasje, dråper ved Pipe pga. feil ved pipeblyet etter legging av nytt tak og sterk storm som tok tak i blyet som ikke var riktig lagt.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1984

Beskrivelse av arbeidet: Liten lekkasje, dråper ved Pipe pga. feil ved pipeblyet etter legging av nytt tak og sterk storm som tok tak i blyet som ikke var riktig lagt.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1984

Firmanavn: Olsen Bygg Ålgård

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg som ble koblet til eksisterende bygg og tak.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1984

Beskrivelse av arbeidet: Lagt på nye takpanner på hele bygget.

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

♦ Ja

Punkterte vinduer.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Firmanavn: Einar Knutsen Bryne

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stuevinduer.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle lukkevinduene på kjøkkenet og soverommene.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Takspesialisten Egersund avd. Forus

Beskrivelse av arbeidet: Lagt Protan belegg på verandaen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Roger Pearson Interiør AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ovn og brannmur.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i underetasjen.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Obs Bygg Klepp

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i stua.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Sinus Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skifte sikringsskap og diverse nye opplegg i garasje og uthus.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utbygg av stue og veranda

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Utvidelse av stua med 16 m² og utgang til veranda på 20 m²

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

♦ **Ja**

Isolert golv og vegger i indre del av kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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



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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øksnevad Ring 4 , 4353 KLEPP STASJON

 KLEPP kommune

 gnr. 8, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1152

Referansenummer: CZ8695

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

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

Duo Takst AS

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

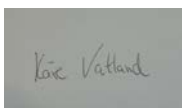
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/garasje fremstår i god teknisk stand iht. alder. Boligens 2. etasje ble tilbygget i 1984, deler utvendig og innvendig overflater og utstyr ble oppgradert i den forbindelse.

Påviste tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje. 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: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Eier opplyser at det ble lagt ny papp, strø og lekter i forbindelse med skiftet av tekking i 1984. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. (1969/1984) Taket er observert fra bakkenivå/balkong, alderslitasje må påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold. Fugletetting ikke montert.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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

Eiendommen har ikke separat system.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1969/1984. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. (Sist behandlet i 2025.)

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, varierende alder. (enkle glass i garasje.) Vindu på soverom og kjøkken opplyst skiftet i 2000, glass skiftet i enkelte vinduer for øvrig.

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

Bygningen har teak hovedytterdør, terrassedør og malt balkongdør i tre (1984).

Glass i terrassedør skiftet i senere tid. 2/3 lags isolerglass, med enkel glass i garasje.

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

Det er etablert en balkong i trevirke. Det ble etablert fall og balkong tekking i 2024. Ny kledning ble montert på rekkverk i den forbindelse. Element pipe, pusset utvendig.

Eier opplyser at det oppstod mindre lekkasje omliggende pipe kort tid etter skifte av takteking ca 1985. Pipe ble behandlet og nytt ble montert i den forbindelse. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Ildsted montert i 2018.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater/mdf plater. Innvendige tak har himlingsplater og papp.

Etasje skiller er av trebjelkelag, med betongdekke over garasje. Gulvet har parkett. Veggene har plater.

Innvendig trapp i trekonstruksjon med teppebelagte trinn.

Innvendige dører i boligen består av slett og profilerte dørblader. Overflater er hvitmalt og lakkerte, varierende alder.

Garasje under bolig.
Garasjeport i tre, enkle vindusglass.

Rom under terreng
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under færegrensen for utvikling av skader. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4

Merknad:
-Manglende ventilering.
-Svinnriss og avskalling i deler av plate, påregnelig normalt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.
Våtrom opplyst renovert etter registrert lekkasje i vegg i 2008. Arbeid utført i regi av Bryne rør as. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

Beskrivelse av eiendommen

er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bad/vaskerom 1. etasje

Bad/vaskerom fra byggeåret, opplyst renoverert i 1990.
Belegg på gulv, malte strier på vegg og våtromsplater på vegg.
Utstyr: Dusjnise, servant, bereder, overskap og vannuttak for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.
Ca 35 mm fall fra topp hjelpesluk til topp membran ved dørterskel.
Ca 15 mm fall fra topp hjelpesluk til gulv dør terskel.

Merknader:

- Misfarging i belegg på gulv etter varmekabler.
- Svelling i nedre del av våtromsplate i dusjnisen, ingen utslag på fukt ved overflatemåling, eller hulltaking fra tilstøtende rom.
- Manglende tetting rundt avløp til servant.
- Fall til sluk er mindre en referansenivået. Noe vannansamling omliggende vegger i dusj ved spyling.
- Toalett festet med skruer.
- Naturlig ventilering, manglende tilluftsspalte på dør, kondensering vil kunne oppstå ved bruksending av våtrom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,2.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate er av laminat.
(Bjerks trevarer, montert i 2000, fronter oppmalt i 2024)
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.

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

Ledningsnett

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

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

Bad 2. etasje ventilert via mekanisk avtrekksvifte.

Det er installert varmepumpe i 2010 og 2025.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegget med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret, og ved tilbygg i 1984.

Sikringer skiftet i senere tid.

Elektrisk opplegg vil ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Kupert tomt bestående av plen, og belegningsstein.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Synlig grunnmur vest opplyst slemmet i 2025.

Bolig er opplyst oppført på morene grunn.

Dreneringen er fra 1969.

Det er benyttet platon mot nord/øst.

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

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

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

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Synlig grunnmur vest opplyst slemmet i 2025.

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

[Gå til side](#)

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

Balkong

Rekkverk 90-95 cm.

Innvendig trapp

Rekkverk 80 cm, manglende håndløper.

Utvendig trapp

Rekkverk 75 cm, manglende håndløper.

Mur/forstøtningsmurer

Manglende rekkverk.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er

Beskrivelse av eiendommen

hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

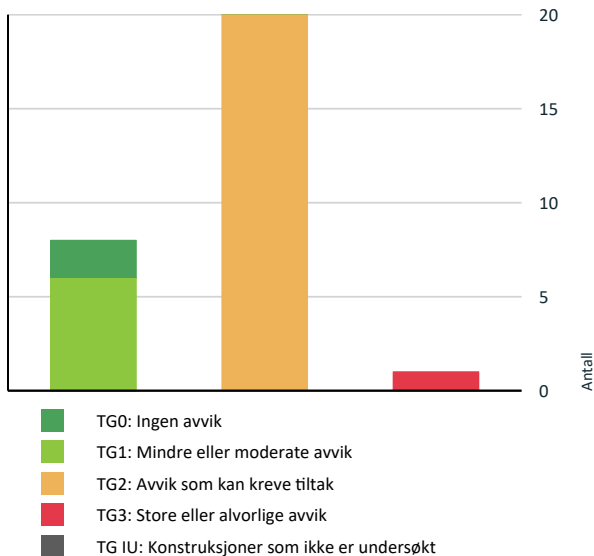
Enebolig

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

Mindre endringer av rominndeling i 1. etasje.

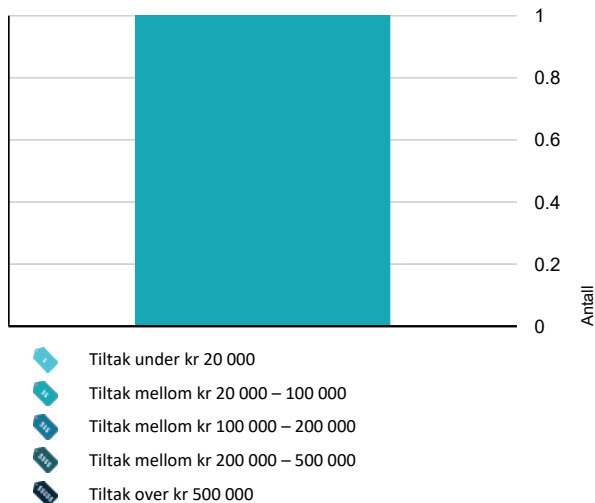
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis nedbrytning/tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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

Musetetting er ikke tilstrekkelig ansluttet enkelte steder. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Ikke synlig dreins/luftning i teglsteinforblending. Avskalling i teglstein ved vannutkaster.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Loftsluke er ikke isolert, og mangler pakninger. Eier har montert isolasjon over luke. Ingen registrert kondensering ved/omliggende luke på befaringsdagen.

Det er klemte lufteskuffer på loft, og deler av takutstikk mangler luftespalter. Registrert kondensering på deler av sutak på loft.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Enkelte vinduer, hovedsakelig 1. etasje sør er strie å betjene.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Stedvis riss, bom og sprekk i flislagt plattting ved entre.

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

Det er påvist andre avvik:

Saltutslag, tilsynelatende noe avskalling i overflate nord/vest.

Pipe og beslag/bly fremstår generelt ubehandlet.

Normal levetid før behov for ompussing av utvendig pusset murte skorsteiner er anslagsvis 10–30 år.

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

Det er påvist andre avvik:

Toppdekker og overflater i bolig generelt med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Noe nedbøy i tilfarergulv i stue/gang 1. etasje. Det er ikke foretatt nivellering av overflater.

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

Det er påvist andre avvik:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspørre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer.
Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren igarasjen tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.

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

Det er påvist andre avvik:

Det registreres riss/avskalling i pusset grunnmur øst. På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til aktive lekkasjer eller fuktinnslag. Tilstanden vurderes derfor ikke å ha behov for umiddelbare tiltak, men forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Flatt terreng omliggende deler av grunnmuren, dette øker fuktbelastning på grunnmur.
Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom og platting nord.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Toalett montert nær inntil innredning ift. dagen standard.
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonsvifte på bad åpner tregt ved oppstart.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Balkong
Rekkverk 90-95 cm.

Innvendig trapp
Rekkverk 80 cm, manglende håndløper.

Utvendig trapp
Rekkverk 75 cm, manglende håndløper.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1969

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	2. etasje tilbygd mot vest, over eksisterende garasje.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Eier opplyser at det ble lagt ny papp, strø og lekter i forbindelse med skiftet av takking.

Taket er observert fra bakkenivå/balkong, aldersslitasje må påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adgang for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.
Fugletetting ikke montert.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

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

Eiendommen har ikke separatsystem.

-Eier opplyser at taknedløp vil bli montert i sluk ved garasje foran salg.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1969/1984. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Kledning sist behandlet i 2025.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis nedbrytning/tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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

Musetetting er ikke tilstrekkelig ansluttet enkelte steder. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Ikke synlig drems/luftning i teglsteinforblending. Avskalling i teglstein ved vannutkaster.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen.
Om teglsteinsforblendingen skal males bør dette utføres med diffusjonsåpen maling slik at en eventuell fukt kan slippe ut.
Etableres tilstrekkelig lufting av kledning enkelte steder.
Montere eller forbedres musetetting for å hindre inntrenging av smådyr.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
1969/1984

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Loftsluke er ikke isolert, og mangler pakninger. Eier har montert isolasjon over luke. Ingen registrert kondensering ved/omliggende luke på befaringsdagen.

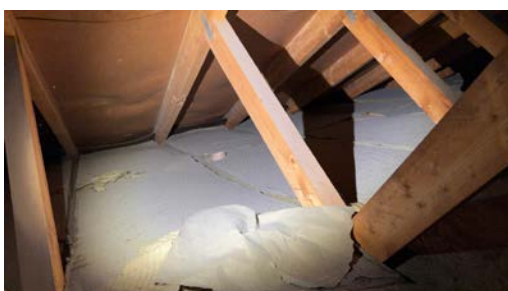
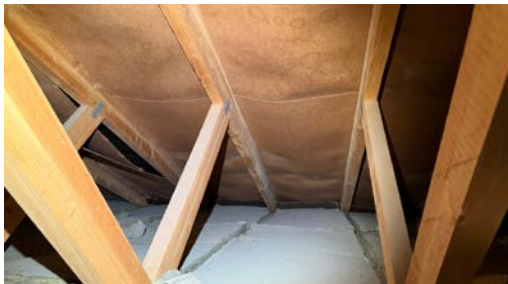
Det er klemt lufteskuffer på loft, og deler av takutstikk mangler luftespalter. Registrert kondensering på deler av sutak på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, varierende alder. (enkle glass i garasje.)
Vindu på soverom og kjøkken opplyst skiftet i 2000, glass skiftet i enkelte vinduer for øvrig.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Enkelte vinduer, hovedsakelig 1. etasje sør er strie å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Over tid kan kondens bidra til ytterligere slitasje på overflater og redusert levetid på vinduskomponenter.
Bedre lufting og økt ventilasjon, herunder jevnlig lufting og korrekt bruk av ventiler. anbefaler at det opprettes mekanisk balansert ventilasjon.
Vedlikehold av overflater og beslag bør utføres ved behov.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, terrassedør og malt balkongdør i tre (1984).
Glass i terrassedør skiftet i senere tid. 2/3 lags isolerglass, med enkel glass i garasje.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.
Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Overflatevedlikehold bør utføres ved behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i trevirke.
Det ble etablert fall og balkong teknet i 2024.
Ny kledning ble montert på rekkverk i den forbindelse.

Vurdering av avvik:

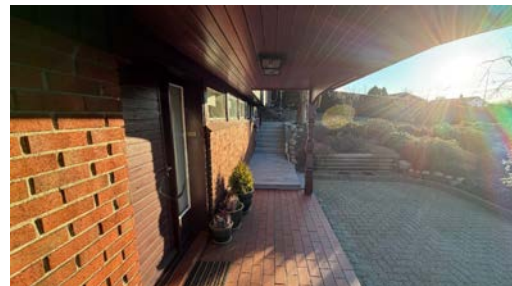
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis riss, bom og sprekk i flislagt plattting ved entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar behov for tiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Skorstein over tak

Element pipe, pusset utvendig.

Eier opplyser at det oppstod mindre lekkasje omliggende pipe kort tid etter skifte av taktekkning ca 1985. Pipe ble behandlet og nytt bly ble montert i den forbindelse. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Ildsted montert i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Saltutslag, tilsynelatende noe avskalling i overflate nord/vest.

Pipe og beslag/bly fremstår generelt ubehandlet.

Normal levetid før behov for ompussing av utvendig pusset murte skorsteiner er anslagsvis 10–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig impregnering og overflatebehandling for å redusere risiko for fuktinntrengning, normalt med intervall på ca. hvert 5. år.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har malte plater/mdf plater.

Innvendige tak har himlingsplater og papp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toppdekker og overflater i bolig generelt med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Noe nedbøy i tilfarergulv i stue/gang 1. etasje. Det er ikke foretatt nivellering av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte forhold vurderes hovedsakelig som alders- og bruksrelaterte. Noe nedbøy og overflateslitasje påvirker i hovedsak komfort og estetikk. Tiltak kan vurderes ved oppussing eller ved ønske om forbedret standard.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betongdekke over garasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for

Tilstandsrapport

utvikling av skader.

Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

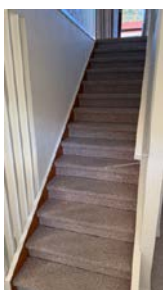
Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutskifting i rommet, herunder etablering av tilstrekkelige luftspalter i dører.

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



Innvendige trapper

Innendig trapp i trekonstruksjon med teppebelagte trinn.



Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av slett og profilerte dørblader. Overflater er hvitmalt og lakkerte, varierende alder.

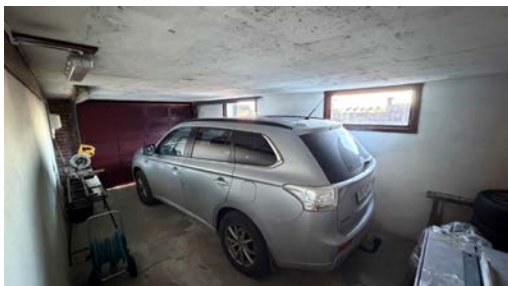
Andre innvendige forhold

Garasje under bolig.
Garasjeport i tre, enkle vindusglass.

Merknad:

- Manglende ventilering.
- Svinnriss og avskalling i deler av plate, påregnelig normalt.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Våtrom opplyst renoveret etter registrert lekkasje i vegg i 2008. Arbeid utført i regi av Bryne rør as. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toalett montert nær inntil innredning ift. dagen standard.
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen behov for tiltak utover behandling av sideplate innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonsvifte på bad åpner tregt ved oppstart.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret, opplyst renovert i 1990.
Belegg på gulv, malte strier på vegg og våtromsplater på vegg.
Utstyr: Dusjnische, servant, bereder, overskap og vannuttak for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.
Ca 35 mm fall fra topp hjelpesluk til topp membran ved dørterskel.
Ca 15 mm fall fra topp hjelpesluk til gulv dør terskel.

Merknader:

- Misfarging i belegg på gulv etter varmekabler.
- Svelling i nedre del av våtromsplate i dusjnischen, ingen utslag på fukt ved overflatemåling, eller hulltaking fra tilstøtende rom.
- Manglende tetting rundt avløp til servant.
- Fall til sluk er mindre en referansenivået. Noe vannansamling omliggende vegger i dusj ved spyling.
- Toalett festet med skruer.
- Naturlig ventilering, manglende tilluftspalte på dør, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av våtrom.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Påviste forhold gir økt risiko for fuktbelastning over tid. Oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,2.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate er av laminat.
(Bjerks trevarer, montert i 2000, fronter oppmalt i 2024)
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

Årstall: 2000

Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Ledningsnett

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

Tilstandsrapport

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.

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:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.
Bad 2. etasje ventilert via mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg.
Det anbefales oppgradering av ventilasjons løsning tilpasset dagens bruk.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2010 og 2025.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret, og ved tilbygg i 1984.

Sikringer skiftet i senere tid.

Elektrisk opplegg vil ha ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

1969

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Foreligger dokumentasjon på deler av anlegget, konferer med eier.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

På grunn av anleggets alder anbefales det at en fagperson kontrollerer det elektriske anlegget.

Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Det anbefales derfor en eltakst utført av fagperson.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bolig er opplyst oppført på morene grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1969.

Det er benyttet platon mot nord/øst.

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

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer.

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

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen fra byggeåret. Normal levetid for drens-system med drensledninger er ca. 20–60 år. Selv om det ikke er registrert konkrete symptomer på svikt, må alder tas i betraktning og utskifting må påregnes oppgraderinger på sikt.

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Synlig grunnmur vest opplyst slemmet i 2025.

Vurdering av avvik:

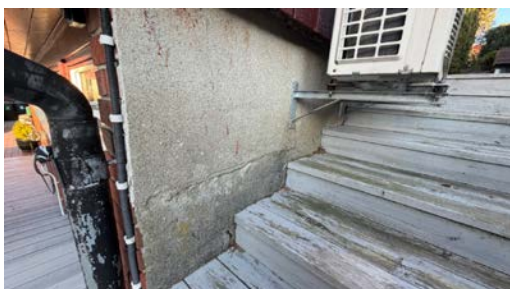
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres riss/avskalling i pusset grunnmur øst. På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til aktive lekkasjer eller fuktinnslag. Tilstanden vurderes derfor ikke å ha behov for umiddelbare tiltak, men forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.



TG 2 Terrenghold

Kupert tomt bestående av plen, og belegningsstein.

Vurdering av avvik:

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

Flatt terreng omliggende deler av grunnmuren, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom og plattung nord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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



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



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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Balkong

Rekkverk 90-95 cm.

Innvendig trapp

Rekkverk 80 cm, manglende håndløper.

Utvendig trapp

Rekkverk 75 cm, manglende håndløper.

Mur/forstøtningsmurer

Manglende rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

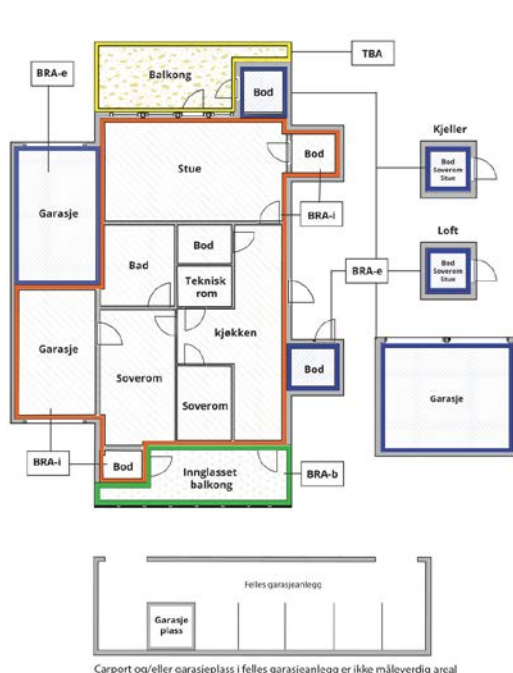
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	102	35		137	21
1. etasje	94			94	
SUM	196	35			21
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/spiuestue/gang/kontor, 3 soverom, kjøkken, bad	Redskapshus, uthus	
1. etasje	Entré, gang/stue, bad/vaskerom, bod, bi-inngang, garasje		

Kommentar

2020

Hagestue utgjør - m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e)

1984

Redskapshus/overbygget redskapsbod - m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e)

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endringer av rominndeling i 1. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Varmepumpe i stue 2. etasje 2025.

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Geir Hadland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	8	132		0	1060 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øksnevad Ring 4

Hjemmelshaver

Hadland Geir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Orstad i Klepp kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Om tomten

Kupert tomt bestående av plen, og belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Opplysning gitt av eier

"Det er satt opp lekehytte i 2014

Størrelse 3,6 m2 Hytten var prefabrikert."

Ikke nærmere beskrevet i rapport.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

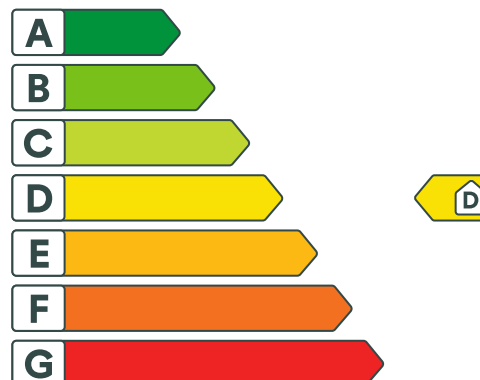
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Øksnevad Ring 4, 4353 KLEPP STASJON	
Dato for energimerking 18.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260707
Bygningskategori Småhus	Bygningnummer 171720486
Gårdsnummer 8	Bruksnummer 132
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1969	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 196,0 m²	Oppvarmet bruksareal 174,0 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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) venter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
214,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
197,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år
36 639 kWh



Øksnevad Ring 4, 4353 KLEPP STASJON



Detaljering

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



Øksnevad Ring 4, 4353 KLEPP STASJON



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

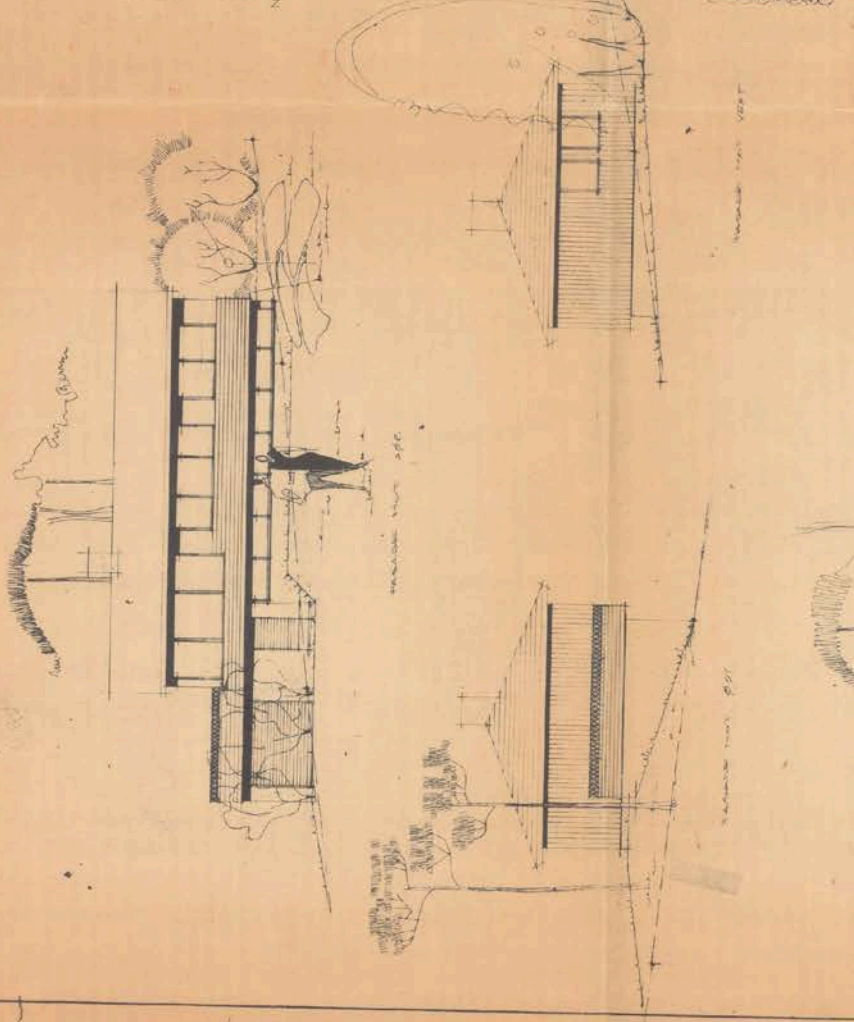
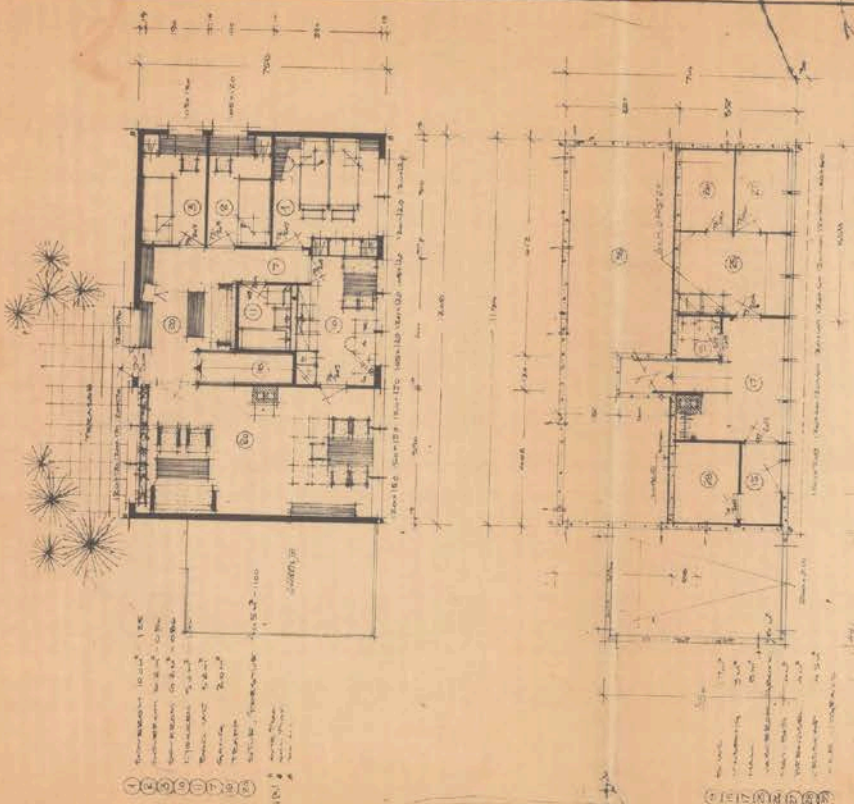


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

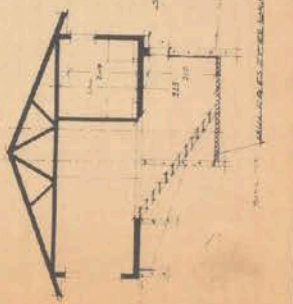


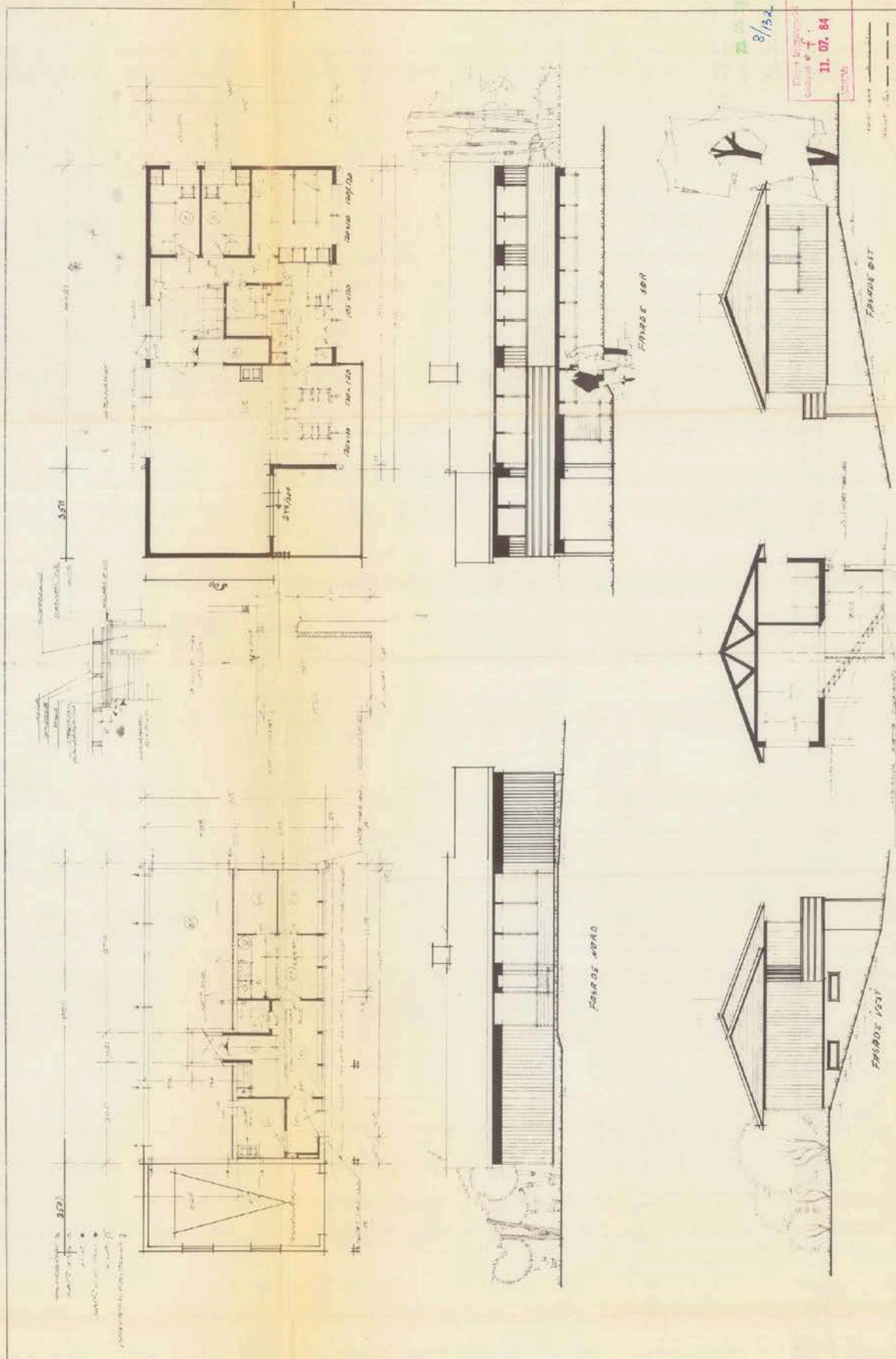
Kjøp bygningstil
 tegning og planer
 29. Juli 1958
 ARKIV: Tr. 56

RIISØG 1941-1957
 1. 1. 1941-1957
 ARKIV

type 38 +

G. BLOK GEIR HADLAND planarbeidsgjengen TOMT 56 TELEFON 44 080 - KLEPP		Tegning nr. 1. 1958	Arkiv Tr. 56
G. BLOK GEIR HADLAND planarbeidsgjengen TOMT 56 TELEFON 44 080 - KLEPP		Tegning nr. 1. 1958	Arkiv Tr. 56





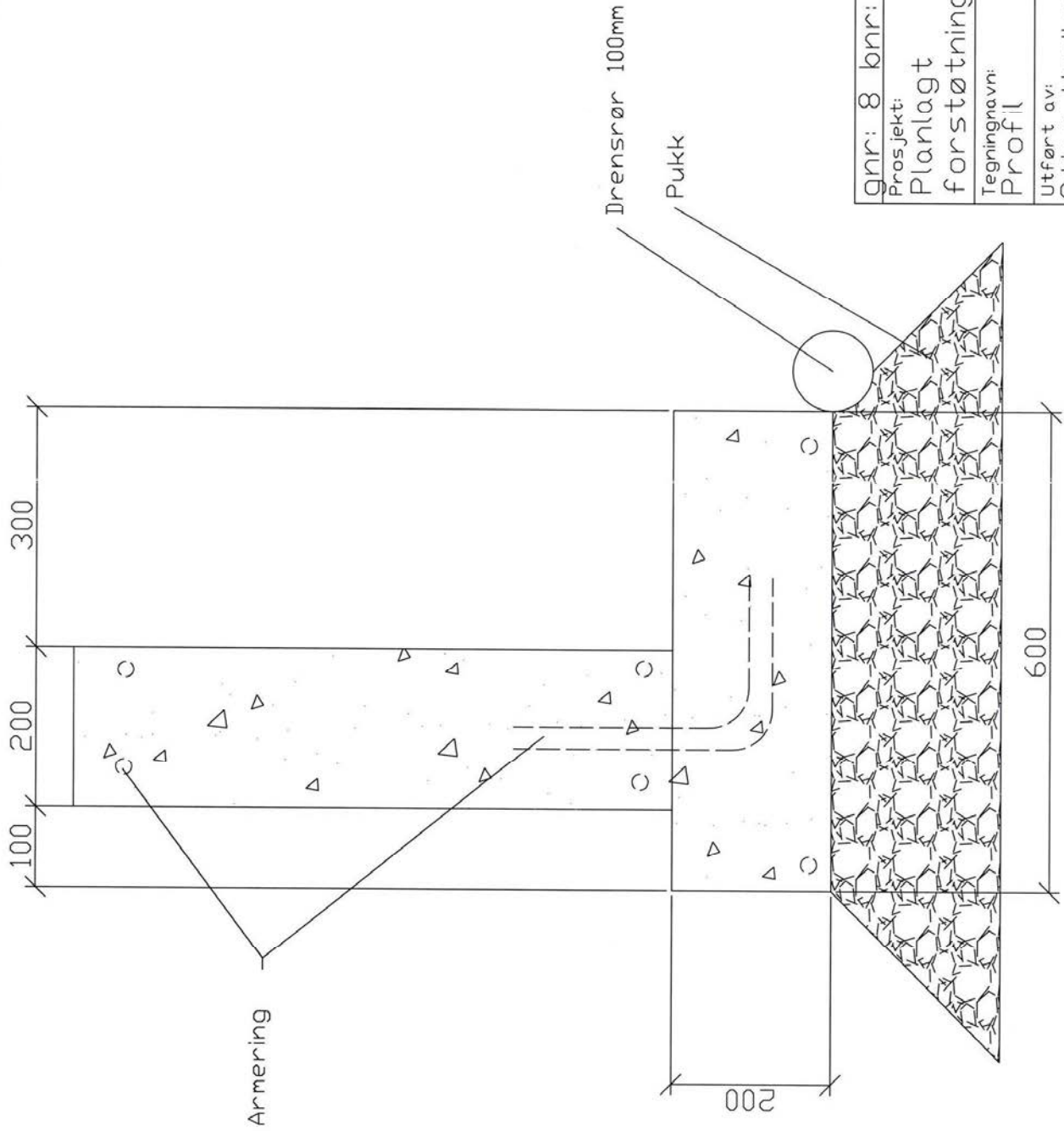
8/132
 11. 07. 84
 11. 07. 84

BYGGERE		BYGBLASS		type 38	
G. BLOCK WATNIE		G. BLOCK RINA		KUNDE NR.	
TELEFON 64080 - SANDNES		TEGN	TEGN	TEGN NR.	
		KONTR	KONTR	BW2	
		MÅL	MÅL	1:100	
		DATO	DATO	11. 07. 84	
				1:100	
IND. ANT.	KORRIGERT	DAT. SIGN.			
1					
Tilbyggning 5,0 x 3,5 x 2,5 m. i forbindelse med eksisterende bygning.					
11. 07. 84					

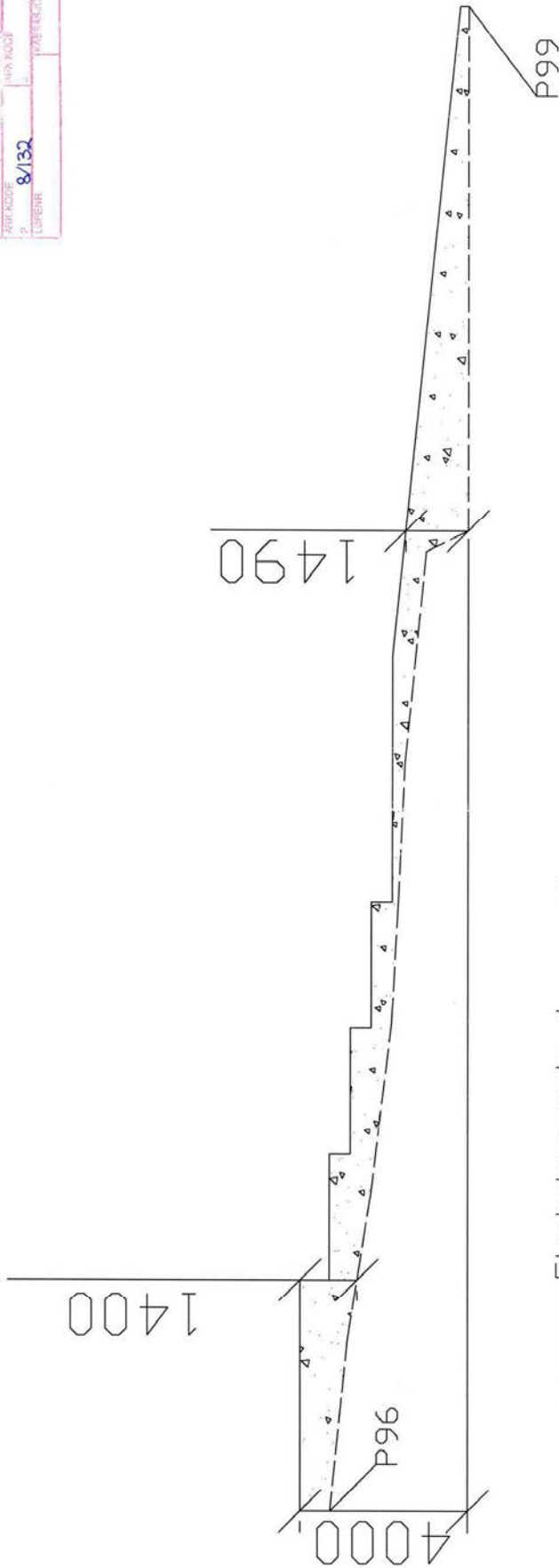
KLEPP KOMMUNE		BOP/NA	
SAKSBEH	PROSJEKT	STOKSBERG	
04 JUNI 2004	04 JUNI 2004		
8/132	PHF/KODE	5	
LOPERIK	FASSKALJON		

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
27 JULI 2004

gnr: 8 bnr: 132	Dato: 19/5
Prosjekt: Planlagt forstøtningsmur	Målestokk: 1:5
Tegningsnavn: Profil	
Utført av: Stian Hadland	



KLEPP KOMMUNE		FOR TIT	
SOSIALNR			
AVD			
SOKSNRSV	04 JUNI 2004	PROSJEKT	
AVR.ROOF		AVR.ROOF	
LØPENR	8/132	PROSJEKTOR	



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
27 JULI 2004

- Eksisterende terreng
- Framtidig mur

gnr: 8 bnr: 132	Dato: 19/5
Prosjekt: Planlagt forstøtningsmur	Målestokk: 1:100
Tegningnavn: Fasade mot øst	
Utført av: Stian Hadland	

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Geir Hadland,
Øksnevad,
4062 KLEPP. ST.

Etter besiktigelse foretatt den 20.1.1970..... gis herved midlertidig brukstillatelse avbolighus..... på eiendommen gnr. 8, bnr. 132, Øksnevad øvre.

Følgende arbeid gjenstår:

~~Merknader~~

Innvendig:

1. Frisklufttilførsel i bad.

Kjeller:

1. Puss av vegger.
2. Ventilert i samtlige kjellerrrom.

Utvendig:

1. Innpussing av dører og vinduer i grunnmur.
2. Ståfuge i forblendingsmur.
3. Terrasse.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

Kleppe, den 21.1.1970.....

.....
Steinar Skjørestad
-bygningskontrollør-

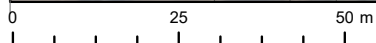
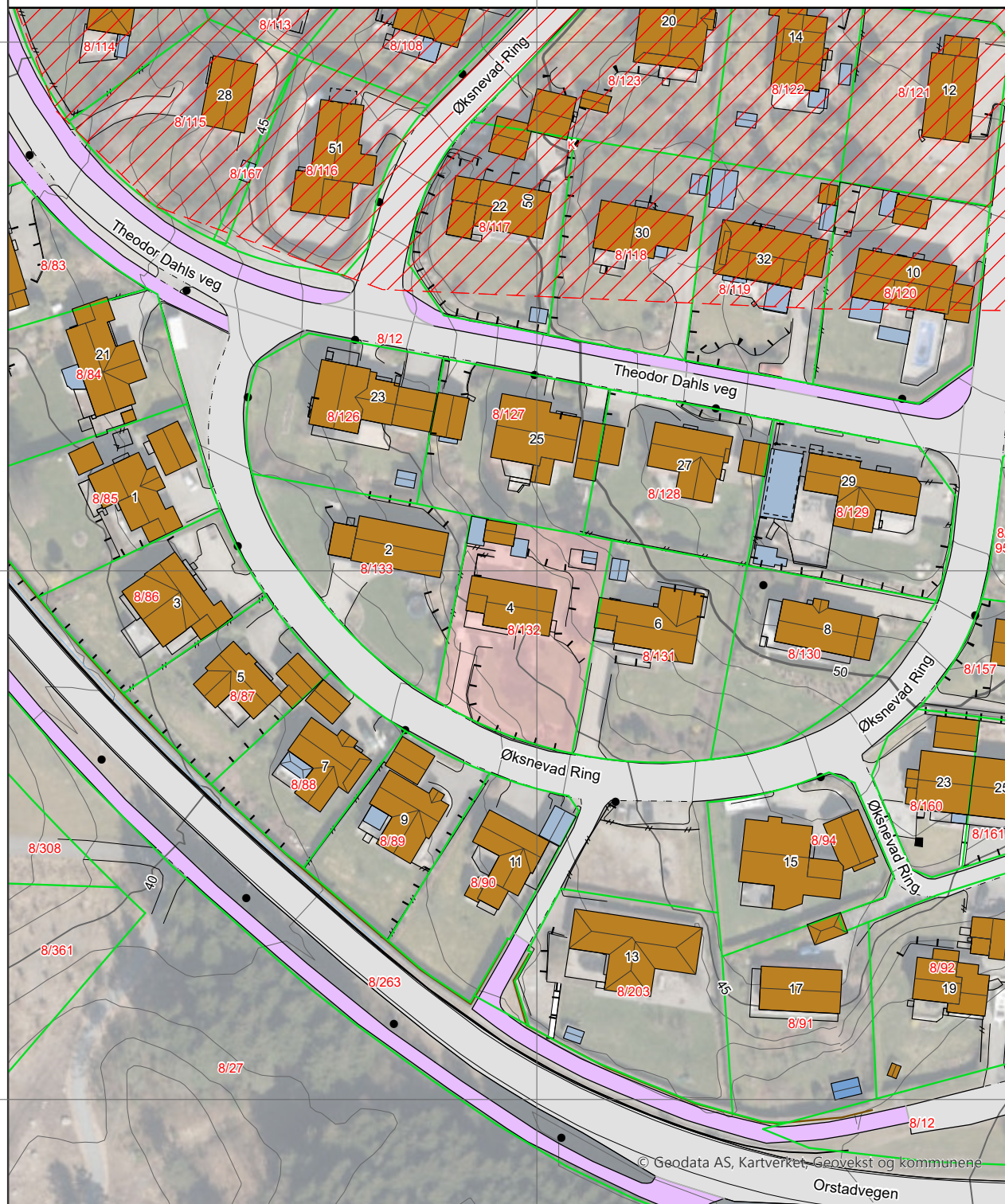
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/8/132/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |



Dato: 15.1.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/8/132/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |




















Dato: 15.1.2026









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

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

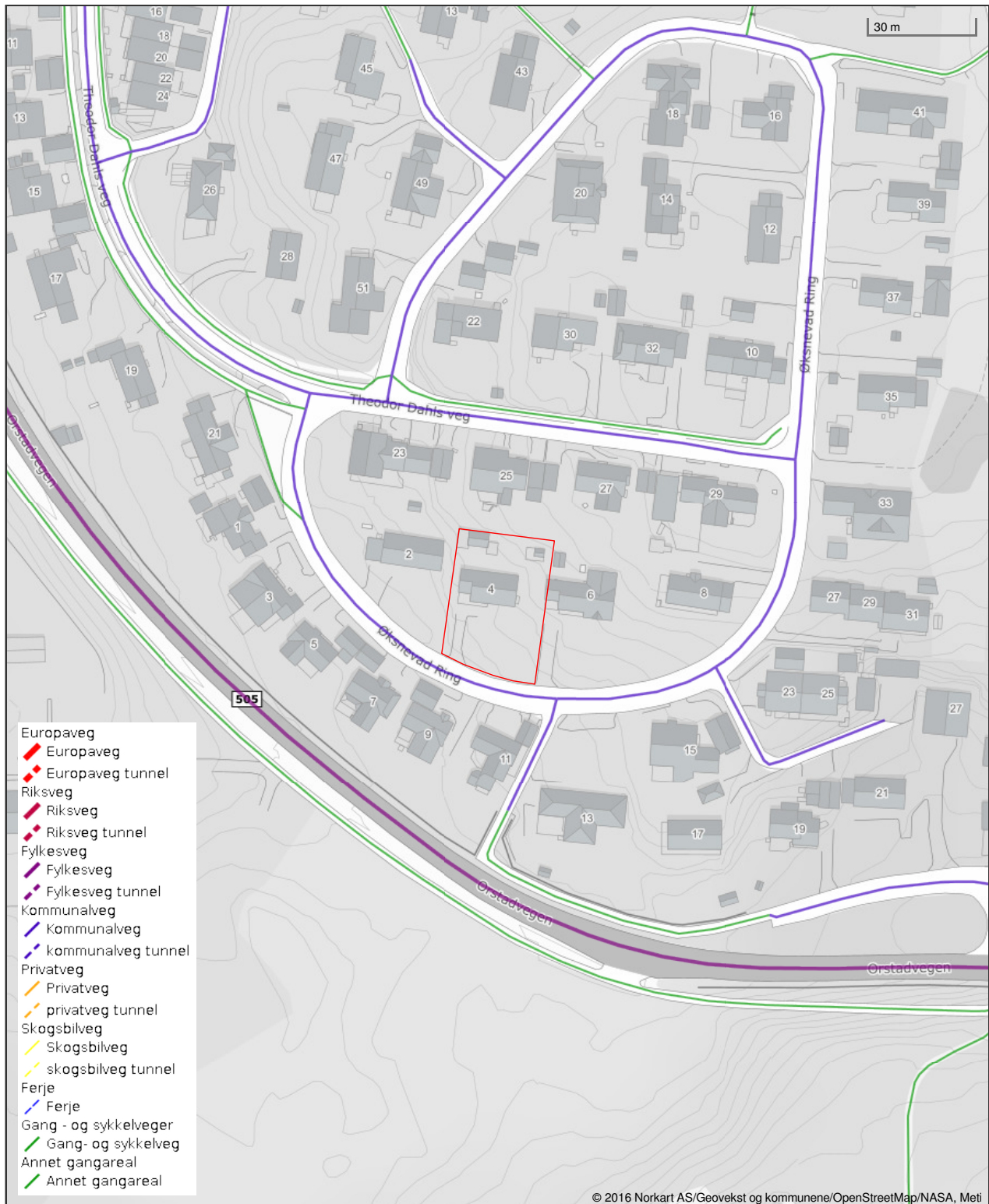
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 8/132//



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.



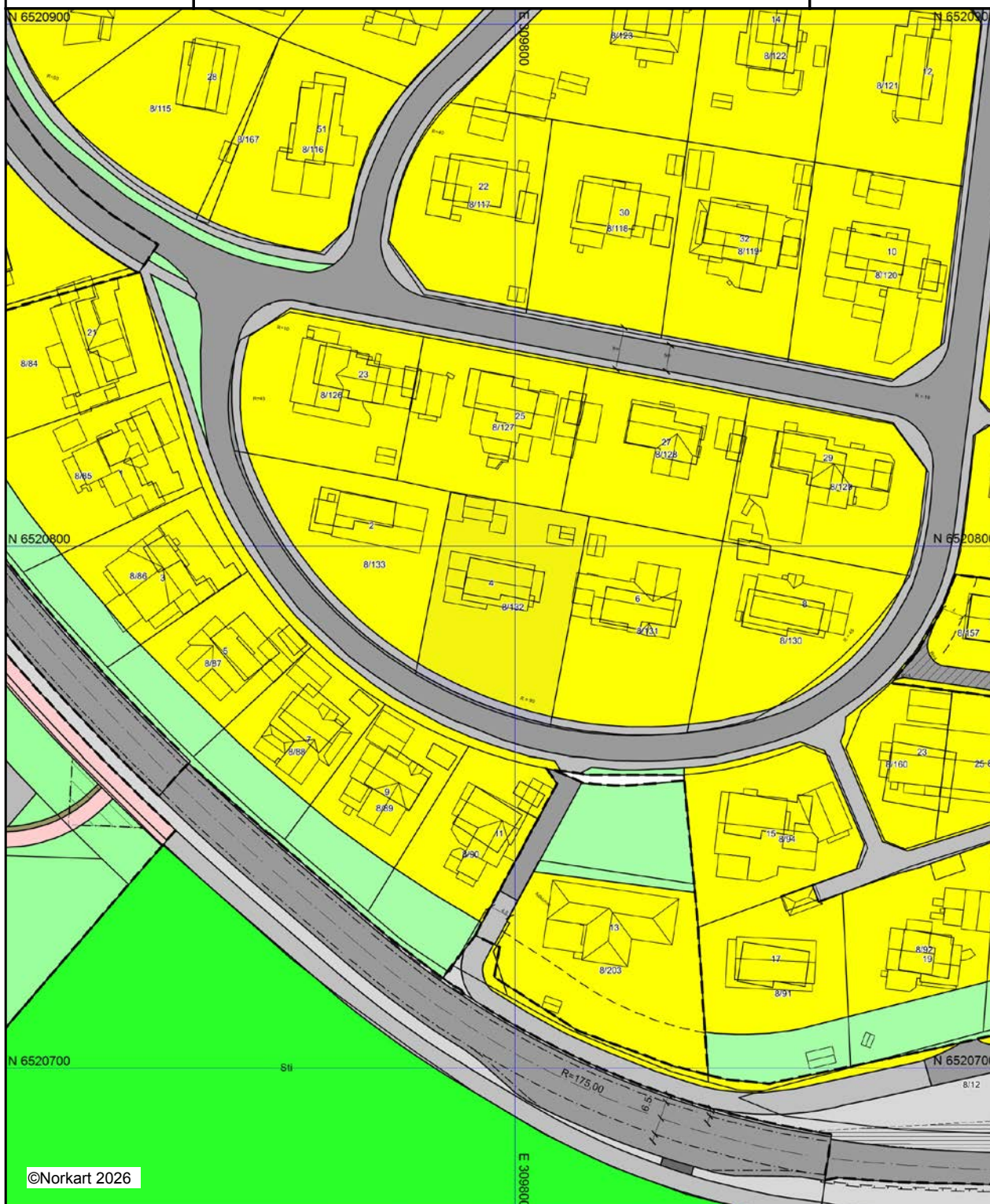
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 8/132
Adresse: Øksnevad Ring 4
Dato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000





UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 .

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Busshaldeplass
-  Jernbane

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

-  Friområde
-  Park
-  Anlegg for lek
-  Anna friområde


Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Frisiktsone ved veg


Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel






Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-

-  Kontor/industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Sykkelveg/-felt
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar


Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

-  Friområde


Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Byggjegrænse
-  Planlagt busetnad
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



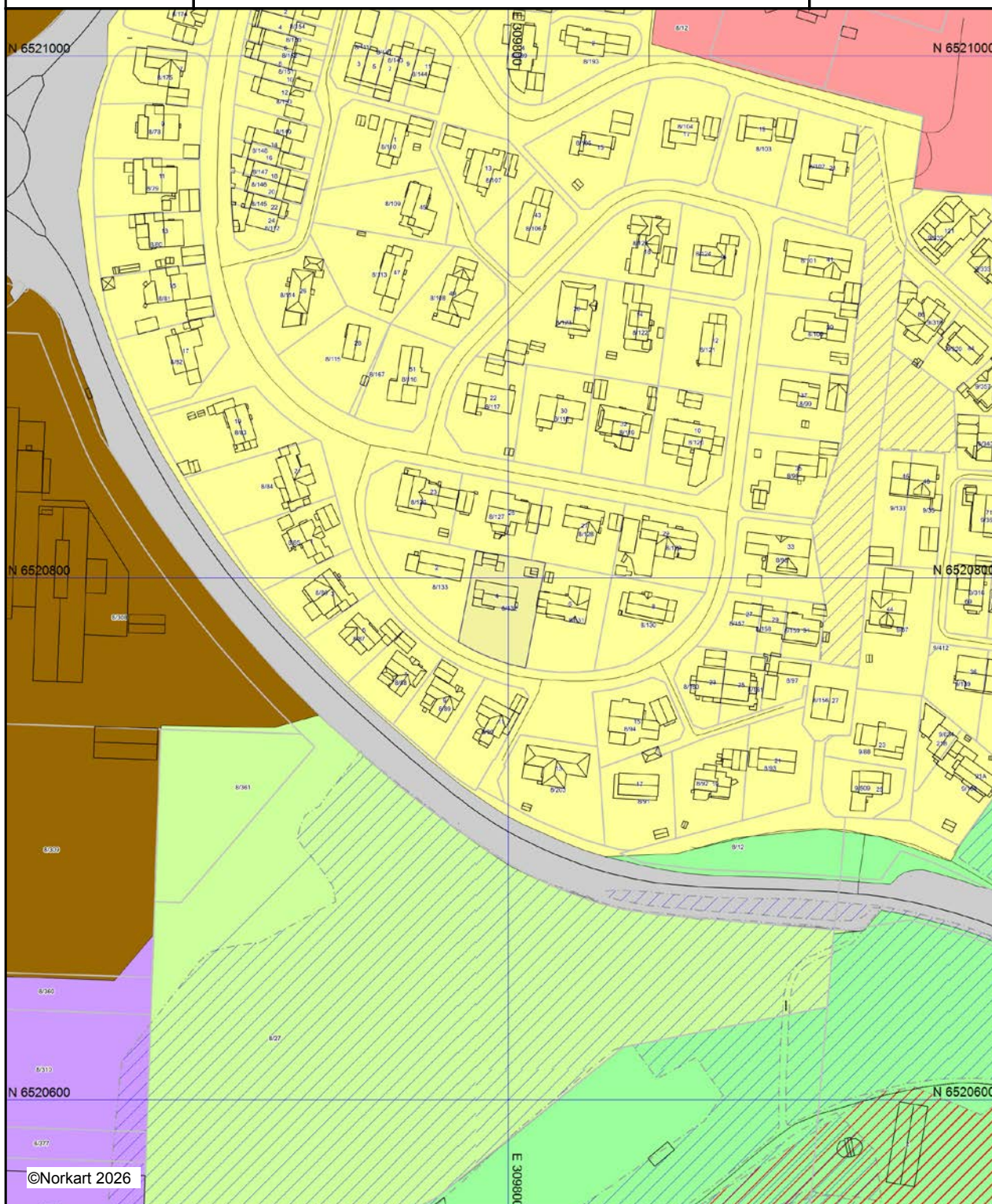
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 8/132
Adresse: Øksnevad Ring 4
Dato: 15.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32







©Norkart 2026



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-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)

-  Bustader - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Næringsbygningar - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande
-  Bane - noverande



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

-  Turdrag - noverande
-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o

-  LNFR-areal - noverande










Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Jernbane - noverande

Nabolagsprofil

Øksnevad Ring 4 - Nabolaget Håbakken/Øksnevad - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Håbakken Linje 22, 53	3 min 0.3 km
Øksnevadporten stasjon Linje L5	8 min 0.7 km
Stavanger Sola	26 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 24.3 km

Skoler

Orstad skule (1-10 kl.) 327 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	5 min 2.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 3.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	16 min 8.3 km

Ladepunkt for el-bil

Klepp Energi Øksnevad AC	7 min
Klepp Energi Øksnevad DC	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

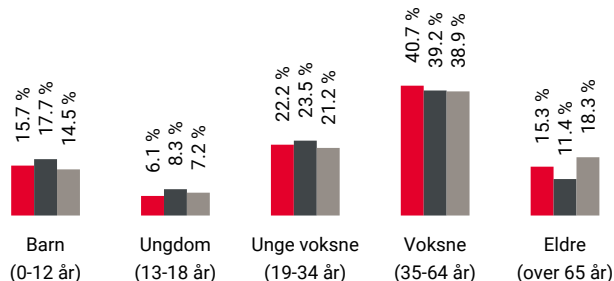
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håbakken/Øksnevad	1 216	495
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Orstad naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 137 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Øksnevad Søndagsåpent	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



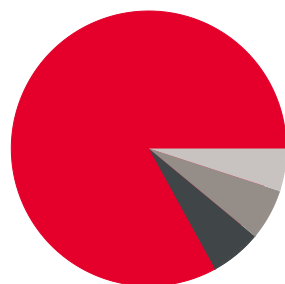
Gateparkering

Lett 80/100

Sport

	Orstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min	0.6 km
	Frøyland stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min	0.6 km
	Jæren SportMed	15 min	
	Synergi Treningssenter	11 min	

Boligmasse



- 83% enebolig
- 6% rekkehus
- 6% blokk
- 5% annet

«Trives veldig godt da det er landlig og fredelig, med kort vei til alt. Det tar 10 min. til Sandnes, Bryne og Klepp, det samme med tog og buss.»

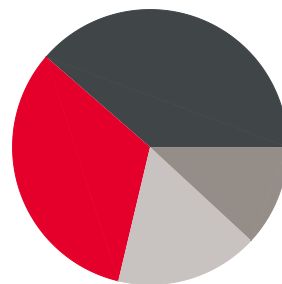
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Europris Øksnevad	7 min
	Apotek 1 Kverneland	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

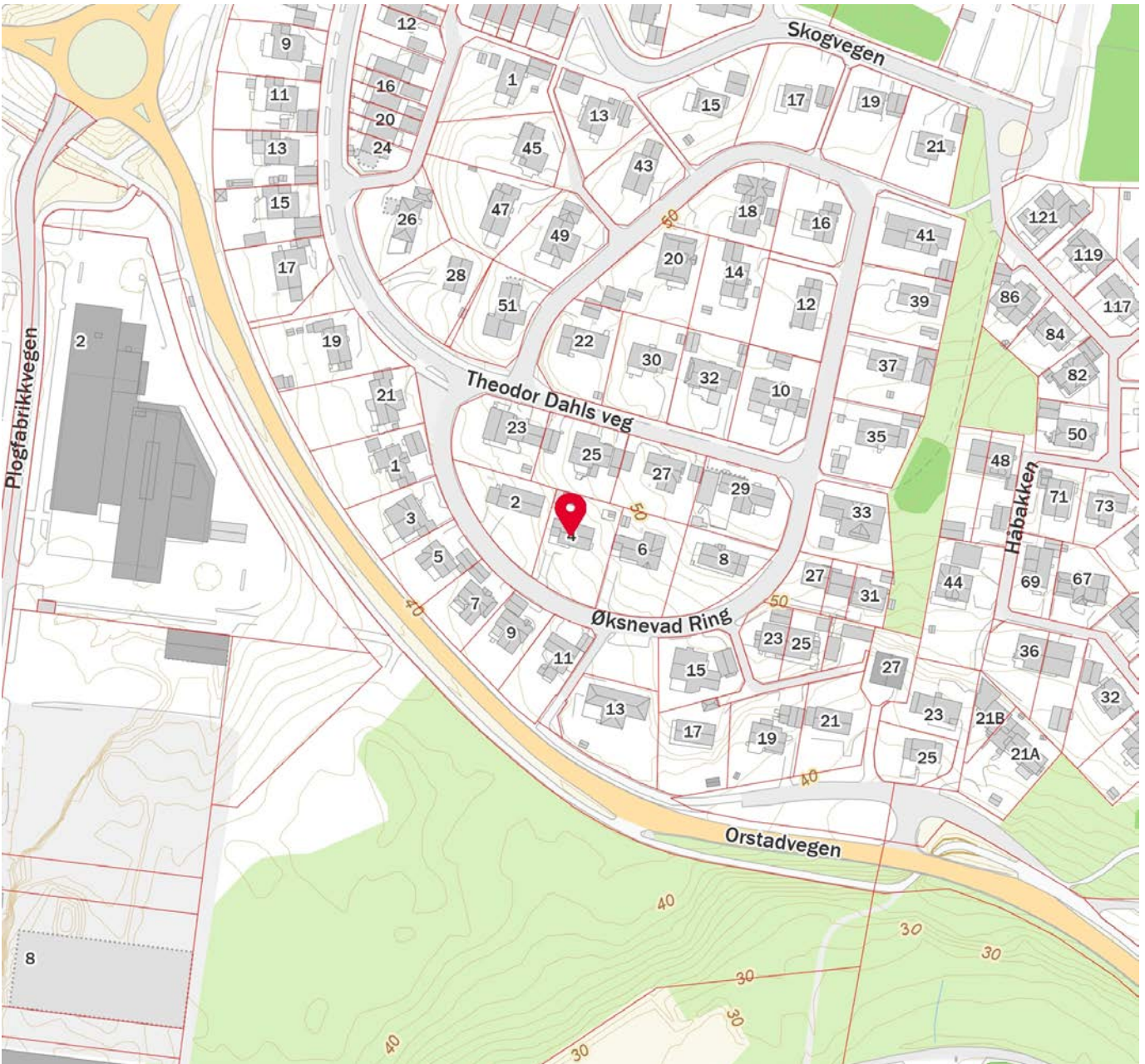


0% 43%

- Håbakken/Øksnevad
- Kverneland
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øksnevad Ring 4
4353 KLEPP STASJON**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka**Telefon:** 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre