



aktiv.

Sivvegen 19, 4351 KLEPPE

**Velholdt og innholdsrik enebolig
med flott uteområde - 4 soverom
Garasje - Populært og
barnevennlig boligområde**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Omkostn.: Kr 131 100,-
Total ink omk.: Kr 5 321 100,-
Selger: Kim Roger Laursen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 171/196 kvm
Tomtstr.: 505.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 702
Oppdragsnr.: 1403250273

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde

Vi i Aktiv Eiendom har gleden av å presentere en flott og innholdsrik enebolig i Sivvegen 19, beliggende i et barnevennlig område i Verdalen på Klepp.

Boligen inneholder:

1.etasje: Entré /gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

U.etasje: Gang, kjellerstue, 2 soverom, vaskerom, toalettrom, og 2 bodar.

Verdt å nevne:

- Innbydende enebolig med flott utsikt og stor hage og omfattende oppgraderinger i 2019–2020.
- Romslig kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Fire soverom og stor kjellerstue.
- Stor spiseplass med rom for gjester.
- Gode solforhold og mulighet for å nyte solnedganger fra stue, terrasse eller hage.
- Hagen har god boltreplass og potensial for flere soner.
- Flere parkeringsplasser på egen tomt, inkl. garasje med elbillader.

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	56
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 171 m² | BRA - e: 25 m² | BRA totalt: 196 m² | TBA: 25 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller - BRA-i: 82 m² Gang, kjellerstue, 2 soverom, vaskerom, toalettrom, og 2 boder.

1. etasje - BRA-i: 89 m² Entré /gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 25 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-e: 25 m²

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 505.7 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiendom med innkjørsel og gårdsrom som er belagt med belegningsstein.

Terrasse, stor hage og uteplass med grillområde for hyggelig samlingspunkt for familien.

Flotte solforhold med vestvendt terrasse og hage.

Beliggenhet

Velkommen til Sivvegen 19 – en innholdsrik og barnevennlig bolig med flott beliggenhet i et populært og veletablert område på Klepp. Her bor du med gangavstand til både barnehager, skoler, dagligvarebutikker og et bredt utvalg fritids- og servicetilbud.

Boligen ligger sentralt til med kort vei til offentlig transport, både buss, flybuss og tog. Klepp stasjon ligger kun ca. 10 minutter unna med bil. I nærområdet finner du både Kiwi og Rema 1000, mens Klepp sentrum og Jærhagen kjøpesenter tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og andre servicetilbud.

Området er ideelt for barnefamilier, med kort vei til flere barnehager og skoler, samt aktiviteter og fritidstilbud for alle aldre. Klepp og Voll IL tilbyr et bredt spekter av idrettsaktiviteter som fotball, håndball, svømming og turn, i tillegg til moderne treningsstudioer som Arena og Sport 4 You.

Den naturskjønne Kleppelunden ligger i umiddelbar nærhet til boligen og er et populært turområde for hele familien. Her finner du en tre kilometer lang lysløype som slynger seg gjennom skog og åpent terreng over Håland. For de som ønsker en lengre tur, er det mulig å gå videre til Kleppevarden og "Tusenårsplassen", hvor man kan nyte storslått utsikt over Jæren. I Kleppelunden finnes det også grillplasser, treningsapparater og en musikkpaviljong som benyttes til ulike arrangementer.

Kun en kort kjøretur unna finner du noen av Norges vakreste og lengste sandstrender – Jærstrendene. Strender som Bore, Orre og Sele strekker seg over til sammen 11 kilometer, og byr på fantastiske muligheter for rekreasjon, turgåing, bading og surfing. Sportsfiskere vil også sette pris på nærheten til Figgjoelva, som munner ut ved Selestranda og tilbyr gode fiskemuligheter.

Eiendommen har en pent opparbeidet hage med plen og en skjermet terrasse – perfekt for avslapning og utemåltider på fine sommerdager. Det er god plass til både barnas lek og sosiale sammenkomster med familie og venner.

Sivvegen 19 kombinerer det beste av både sentral beliggenhet og naturnære omgivelser – et trivelig sted å bo med alle nødvendige tilbud innen rekkevidde.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1971, og er oppført med grunnmur av betong blokker, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Innhold

Vi i Aktiv Eiendom har gleden av å presentere en flott og innholdsrik enebolig i Sivvegen 19, beliggende i et barnevennlig område i Verdalen på Klepp.

Boligen inneholder:

1.etasje: Entré /gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

U.etasje: Gang, kjellerstue, 2 soverom, vaskerom, toalettrom, og 2 boder.

Verdt å nevne:

- Innbydende enebolig med flott utsikt og stor hage og omfattende oppgraderinger i 2019–2020.
- Romslig kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Fire soverom og stor kjellerstue.
- Stor spiseplass med rom for gjester.
- Gode solforhold og mulighet for å nyte solnedganger fra stue, terrasse eller hage.
- Hagen har god boltreplass og potensial for flere soner.
- Barnevennlig beliggenhet med lekeplass i gaten og kort vei til skole, barnehage, buss og turområder.
- Flere parkeringsplasser på egen tomt, inkl. garasje med elbillader.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av aluminium.

Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring. Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp fra tak v/hovedinngang

Taknedløp fra takrenne føres direkte ned i utvendig kjellertrapp. Vannet ledes over trappetrinn og ned til sluk i bunn av trappen. Løsningen mangler horisontal bortledning av vann og utsetter trappeløpet og området rundt for gjentatt vannpåvirkning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Løsningen anses ikke som tilfredsstillende med tanke på vannavrenning.

Det er avvik fra anbefalt praksis for bortledning av takvann, hvor vann normalt skal føres bort fra konstruksjoner og ikke via gangareal eller trapper. Dette gir økt risiko for frostsprengning, forvitring av betong, og redusert levetid på trapp og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Gjennomstrømning av vann over trappetrinn fører til økt slitasje på overflater og fuger, samt fare for frostsprengning vinterstid. Det kan også oppstå risiko for fuktinntrenging i kjellervegg ved mangelfull drenering eller ved overbelastning av sluk. I tillegg utgjør løsningen en sikkerhetsrisiko ved isdannelse.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å lede takvann bort fra trappeløpet via tette rør, nedløpsrenne eller lukket løsning som kobles direkte til drenering eller overvannsnett.
- Vurder å etablere tak over trappeløpet for å redusere vannmengden.
- Kontrollér slukets kapasitet og funksjon, spesielt i perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting.
- Jevnlig vedlikehold må påregnes for å hindre tilstopping av sluk og oppsamling av vann.

Tilstandsgrad (TG):

TG2 – Vesentlig avvik

Begrunnelse: Løsningen avviker fra god byggeskikk og anbefalt teknisk utførelse.

Vannavrenning via kjellertrapp medfører økt slitasje, frostrisiko og mulig skadeutvikling. Det foreligger ikke dokumenterte fuktskader, men forholdet innebærer økt risiko og tiltak anbefales.

Vinduer av nyere dato.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer fra perioden 2011-2025 (kjeller og 1 etg.)

Vinduer fungere som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon på de eldste vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert at det mangler sålbenkbeslag under vindu i grunnmuren. I tillegg er det støpt betong direkte opp mot nedre del av vinduet, noe som medfører at nedkant av vinduet delvis eller helt er dekket av betong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik:

Manglende sålbenkbeslag og betong direkte mot vindu vurderes som et avvik fra byggteknisk forskriftsmessig og fagmessig utførelse. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduet, grunnet mangelfull drenering og utilstrekkelig vannavledning. Det kan også føre til kuldebroer og dårligere isolering.

Tiltak:

Det anbefales å fjerne betongen som ligger opp mot vinduet, samt montere egnet sålbenkbeslag for å sikre korrekt avrenning av vann og beskytte konstruksjonen mot fuktskader. Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å avdekke eventuelle skjulte skader på vindusramme og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad (TG): TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Vinduer av eldre dato.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vindu fra 1971 og 1999 har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungere som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

Utvendige trapper

Kjellertrapp i stedstøpt betong med vange (betong vegg langs trapp) av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.

Rom Under Terreng

Det er utført hulltaking i påforet vegg mot grunnmur i kjeller for å vurdere tilstanden i skjulte konstruksjoner. Undersøkelsen ble gjennomført i et representativt område med mistanke om fuktpåvirkning. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved visuell inspeksjon gjennom hullene ble det ikke observert synlige tegn til råte eller mugg. Det ble likevel målt fuktinnhold i treverket på 22 vektprosent, noe som er over normalverdier (vanligvis under 20 %), men under kritisk nivå for råteutvikling (over 25 %).

Målingen indikerer moderat fuktpåvirkning, trolig som følge av fukt fra omkringliggende grunnmasser eller mangelfull fuktsikring mot grunnmur. Dette gir økt risiko for framtidige fuktskader dersom forholdene vedvarer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvenser:

Det foreligger en risiko for fuktskader på sikt, særlig ved langvarig eller økende fuktpåvirkning. Trekonstruksjonen har ikke tegn til akutt skade, men forholdene kan utvikle seg negativt hvis det ikke settes inn tiltak.

Tiltak:

Overvåking av fuktnivået anbefales for å fange opp eventuelle endringer i fuktbelastning.

Det bør vurderes tiltak for bedre ventilasjon og/eller fuktsikring av kjellerveggene.

Dreneringsforhold og fuktsperre bør vurderes, særlig dersom det er en eldre konstruksjon uten oppgraderte løsninger.

Ved eventuell oppussing eller rehabilitering anbefales det å fjerne påforet vegg for nærmere kontroll og eventuelle utbedringer.

Tilstandsgrad (TG): 2

Begrunnelse: Fuktinnholdet i treverk ligger over normalt nivå og kan gi risiko for skader over tid. Det er ikke indikasjoner på råte skader, men forholdene bør følges opp og forbedres.

INNVENDIG

KJELLER - VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved kontroll av overflater avdekkes det at gulvbelegg mangler oppbrett mot bod.

Avvik fra krav eller forventet tilstand:

Det foreligger vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav (TEK17 §13-15) når det gjelder vanntetting i rom med vanninstallasjoner. Manglende fuktsikring i overgang til tilstøtende rom medfører økt risiko for fuktskader ved vannsøl, lekkasje eller kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Manglende fuktsikring gjør at eventuell lekkasje eller vannpåvirkning ikke kan håndteres på en trygg måte. Det er økt risiko for vanninntrengning i gulv og omkringliggende konstruksjoner, særlig mot tilstøtende bod. Dette kan medføre skader på bygningsmaterialer og redusere levetiden på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

- Fuktsikring i overgang til tilstøtende rom bør etableres, for eksempel med godkjent membran.
- Arbeidene bør utføres av godkjent våtromsentreprenør.
- Det anbefales også å kontrollere eventuelle skjulte konstruksjoner for fuktskader dersom lekkasje har forekommet tidligere.

Tilstandsgrad (TG):

TG2 – Vesentlig avvik

Begrunnelse: Manglende fuktsikring anses som vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav og normal, funksjonell utførelse av vaskerom. Det er økt risiko for skade, men det er ikke observert eller påvist fuktskader på befaringstidspunktet.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1 ETASJE - BAD

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist sprekk i veggflis høyt oppe på vegg ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens.

Skaden på veggfliser har ingen konsekvens for bruken av badet, kun visuelt.

Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Lokalt fall i dusj sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist andre avvik:

Fall mot sluk er tilstede, men er målt til å være mindre enn dagens anbefalte krav.

Oppbrettet ved terskel er under 25 mm, som var minstekravet også etter TEK97. Dette representerer et funksjonelt og forskriftsmessig avvik fra både tidligere og gjeldende standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Redusert fall mot sluk kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid. Utilstrekkelig oppbrett ved terskel reduserer badets evne til å holde vann innenfor våtsonen ved eventuelle lekkasjer eller overflatesøl. Begge forholdene reduserer våtrommets fuktsikringsevne og kan påvirke levetiden negativt.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall mot sluk, spesielt i dusjsonen (min. 1:50 nær sluk).
- Oppbrett ved dørterskel bør være min. 25 mm for å tilfredsstille fuktsikringskrav.
- Tiltak bør vurderes i forbindelse med eventuell oppgradering av våtrommet.
- Dersom rommet skal benyttes videre som våtrom uten tiltak, anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold for å forebygge fuktskader.

TG2 pga vesentlig avvik

Begrunnelse: Det foreligger målbare avvik fra både gjeldende og tidligere teknisk forskrift (TEK97) når det gjelder fallforhold og oppbrett ved dør. Selv om det ikke er

observert skader, er det økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling over tid. Det kreves tiltak for å bringe løsningen i samsvar med gjeldende krav og god byggeskikk.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Fordelerstamme for rør-i-rør-system er plassert åpent på vegg og ligger ikke i et lukket fordelskap med tett tilkobling til avløp. Vegg og gulv i rommet er ikke fuktsikret, og det er ikke etablert membran, selv om det er sluk i gulvet. Dette medfører at eventuelle lekkasjer ikke blir trygt ledet til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utførelsen er i strid med kravene til vanninstallasjoner i TEK (både TEK97 og senere), hvor det stilles krav til lekkasjesikkerhet ved bruk av rør-i-rørsystem.

Rør-i-rør skal avsluttes i godkjent fordelskap med synlig lekkasjevarsling og mulighet for avrenning til sluk. Det er videre et krav at rom med sluk skal ha helhetlig vanntettingssystem, noe som her mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Ved eventuell lekkasje fra rør eller koblinger vil vann kunne renne ut i konstruksjonen eller til nærliggende rom uten å fanges opp av membran eller avrenning til sluk. Dette øker risikoen for fukt- og vannskader betydelig.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere lukket fordelskap med tilkobling til sluk eller annen form for lekkasjevarsling og sikker avrenning.
- Det bør etableres helhetlig membran/tettesjikt på gulv og vegger.
- Utførelsen bør kontrolleres og utbedres av godkjent rørlegger og/eller våtromsentreprenør.
- Vurdering av eventuelle skjulte fuktskader anbefales dersom anlegget har vært i bruk over tid.

TG2 – Vesentlig avvik

Begrunnelse: Fordelerstamme uten fordelerskap og manglende fuktsikring i rom med sluk representerer et vesentlig avvik fra gjeldende teknisk forskrift (TEK97 og senere). Det foreligger ikke påvist skade, men det er høy risiko for fremtidige fuktskader.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 1995 og plassert i bod i kjeller. Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator.

Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell. Tilstandsgrad er satt ut fra forventet levetid på bereder.

Vurdering av avvik:

- 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.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført i 1971, og det foreligger ingen dokumentasjon eller synlige indikasjoner på at dreneringssystemet er fornyet etter opprinnelig byggeår.

Fuktsikringen av grunnmur og drens-systemet vurderes derfor å være av eldre dato, og er trolig i henhold til byggeskikk og krav fra oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Eldre dreneringsløsninger har generelt begrenset levetid, og det er vanlig at slike systemer har redusert funksjon etter 40-50 år, avhengig av grunnforhold, vedlikehold og kvalitet på utførelsen.

Ved visuell kontroll ble det ikke avdekket synlige tegn til nyere tiltak utvendig (slik som drenerer, grunnmursplast eller fuktsikring). Det er heller ikke opplyst om forbedringer av dreneringen i senere tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvenser:

Risiko for fuktinntrengning i kjeller og mot grunnmur pga. eldre drenering.

Fuktsikringen oppfyller ikke dagens krav til tetting og beskyttelse mot fukt fra grunnen.

Tiltak:

Det anbefales å innhente faglig vurdering av drenerings tilstand, herunder eventuell utskifting eller etablering av ny drenering.

Ved fremtidig arbeid i grunnmur/kjeller anbefales det å etablere oppdatert fuktsikring, herunder grunnmursplast, isolering og fuktsperre etter dagens standard.

Kontroll av eksisterende forhold ved åpning av grunnmur utvendig eller ved innvendige skader/misfarging bør vurderes.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betongblokker med utvendig puss.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Pussoverflaten fremstår generelt i normal teknisk stand for alder, men det er registrert mindre riss og sprekker i pussen enkelte steder. Dette er vanlig på eldre konstruksjoner og kan skyldes normale bevegelser i konstruksjonen, svinn eller værpåkjenninger over tid.

Det er ikke observert tegn til aktive lekkasjer, fuktgjennomtrengning eller setningsskader i tilknytning til sprekken. Pussen har for det meste tilfredsstillende vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvenser:

Småris i puss kan på sikt gi økt risiko for vanninntrengning, særlig dersom de utvikler seg eller kombinert med mangelfull drenering. Riss kan bidra til frostskaader eller avskalling av puss ved vanninntrengning og temperatursvingninger. Estetisk forringelse og redusert beskyttelse av underliggende murverk.

Tiltak:

Overvåking av rissutvikling anbefales, spesielt dersom det skjer endringer i størrelse eller utbredelse.

Reparasjon av riss og vedlikehold av pussflater bør vurderes for å opprettholde god beskyttelse av murverket.

Kontroll av fuktsikring og dreneringsforhold er relevant, da vannpåvirkning kan forverre sprekkdannelse over tid.

Tilstandsgrad (TG): 2

Begrunnelse: Normal slitasje og mindre riss i puss er typisk for konstruksjoner av denne typen og alder. Ingen tegn til alvorlig skade, men det er behov for oppfølging og vedlikehold.

Terrengforhold

Eiendommen har flatt terreng rundt boligen, og det ble ved befaring observert at det ikke er tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på hageside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningen er oppført i 1971, og løsningen vurderes å være i tråd med datidens byggeskikk, men ikke i henhold til dagens krav om terrengfall (minimum 1:50 fall de første 3 meterne fra grunnmur, jf. dagens teknisk forskrift).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvenser:

Økt risiko for opphopning av vann mot grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen dersom drenering og fuktsikring ikke er tilstrekkelig.

Øker belastningen på eksisterende dreneringssystem, som allerede kan være svekket grunnet alder.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall på terrenget bort fra grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra bygningen.

Tiltak kan inkludere omfylling av masser, etablering av drensrenner, eller lokal terrengheving.

Tilstandsgrad (TG): 2

Begrunnelse: Terrengforholdene gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur, men det er ikke registrert konkrete skader som følge av dette pr. dags dato.

Forhold som har fått TG3:

INNVENDIG

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

KJELLER - VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har vinylbelegg som benyttes som tettesjikt. Det er ikke etablert sluk i rommet. Overgang til tilstøtende bod er ikke fuktsikret, (mangler oppbrett v/dør)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avvik fra krav eller forventet tilstand:

Det foreligger vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav (TEK17 §13-15) når det gjelder vanntetting og drenering i rom med vanninstallasjoner.

Manglende sluk kombinert med utilstrekkelig fuktsikring i overgang til tilstøtende rom medfører økt risiko for fuktskader ved vannsøl, lekkasje eller kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Manglende sluk og fuktsikring gjør at eventuell lekkasje eller vannpåvirkning ikke kan håndteres på en trygg måte. Det er forhøyet risiko for vanninntrengning i gulv og omkringliggende konstruksjoner, særlig mot tilstøtende bod. Dette kan medføre skader på bygningsmaterialer og redusere levetiden på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere sluk og tilstrekkelig fall på gulvet for å sikre vannavrenning.
- Fuktsikring i overgang til tilstøtende rom bør etableres, for eksempel med godkjent membran.
- Arbeidene bør utføres av godkjent våtromsentrepreneur.
- Det anbefales også å kontrollere eventuelle skjulte konstruksjoner for fuktskader dersom lekkasje har forekommet tidligere.

Tilstandsgrad (TG): TG3

Begrunnelse: Manglende sluk og utilstrekkelig fuktsikring anses som vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav og normal, funksjonell utførelse av vaskerom.

SPESIALROM

KJELLER - TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalett rom med gulvmontert toalett og med enkel servant.

Fuktsøk er foretatt omkring toalettets sokkel uten negative utslag.

Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

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.

TV / Internett / Bredbånd

Altibox

Parkering

Garasje. Parkering i eget gårdsrom.

Forsikringsselskap / Polisenummer

Sparebank1 / 27295470

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løseoreliste.

NB: Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løseoreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta

kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe. Vedovn. Ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter / Energifarge

E / Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 190 000

Kommunale avgifter for 2024

Kr 14 291

Info kommunale avgifter

I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer.

Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 7 186,-.

Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 7 105,-.

Formuesverdi primær 2023

Kr 1 057 366

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 4 229 462

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper det også

kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud 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 1, bruksnummer 702 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/702:

11.12.1973 - Dokumentnr: 7761 - Bestemmelse om bebyggelse
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND

24.06.2025 - Dokumentnr: 721347 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942 Elektronisk innsendt

18.08.1970 - Dokumentnr: 4265 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:656

14.04.2009 - Dokumentnr: 260039 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolighus 22.04.1971.

Det er utstedt ferdigattest på fasadeendring og bruksendring 23.06.2025. Dette gjelder fasade og underetajsen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Innredning er endret i 1 etg. i forhold til originale plantegning. Det er tatt vekk et soverom til fordel for en større stue.

Garasje er opprinnelig carport i godkjente byggetegninger.

Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. 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 kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området: Reguleringsplan 2040: Verdalen - endring nr 2. Formål: Boligbebyggelse, vedtaksdato: 08.05.1972.

Kommuneplan 2022001: Klepp, formål: boliger, periode: 2022-2033, ikrafttredelse 27.03.2023.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

131 100 (Omkostninger totalt)

147 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

149 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 321 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 337 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 339 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 100

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. 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 vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.08.2025

Velkommen til Sivvegen 19

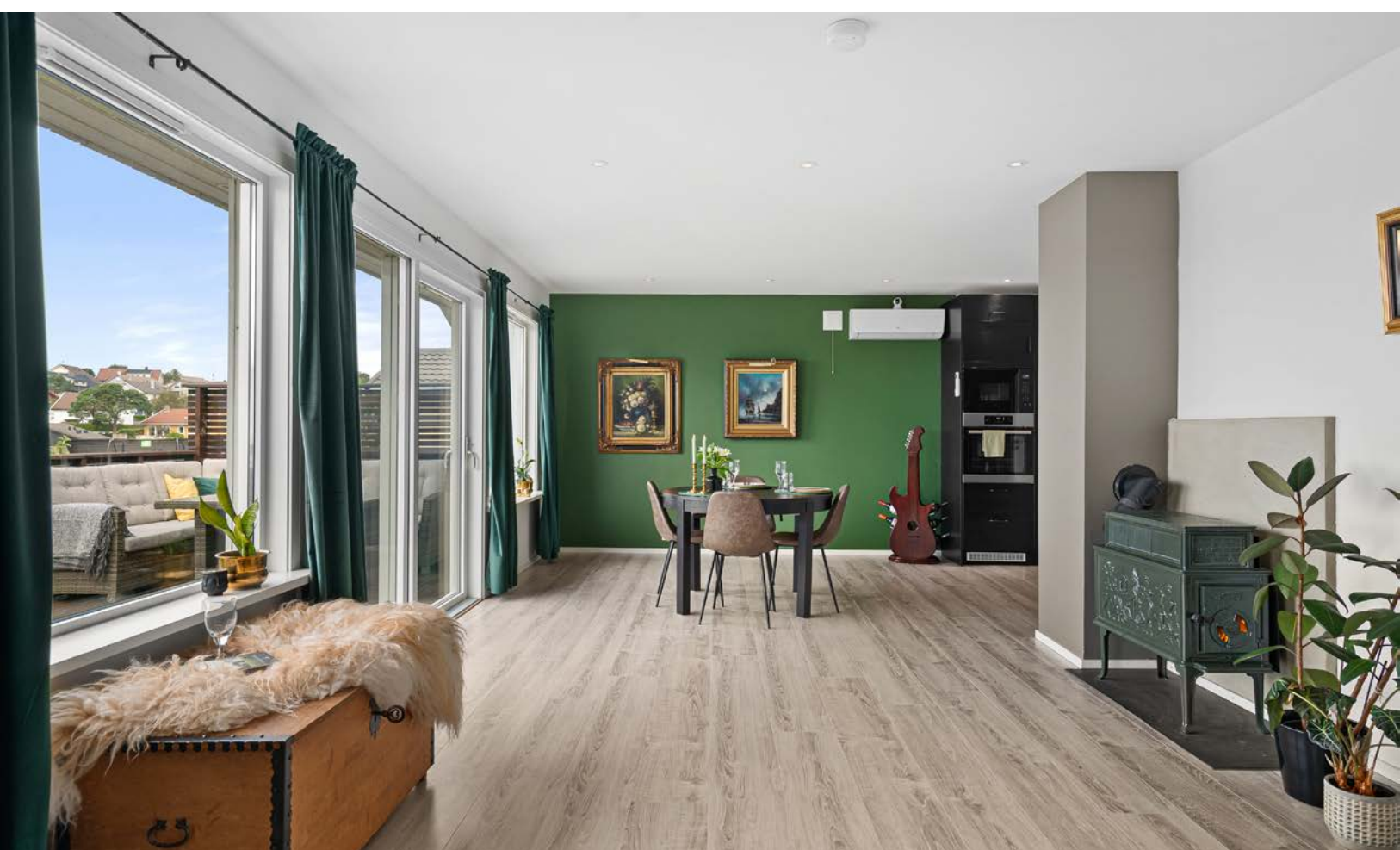
presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

1. etasje: Entré /gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

U. etasje: Gang, kjellerstue, 2 soverom, vaskerom, toalettrom, og 2 boder.







Rikelig med naturlig lys

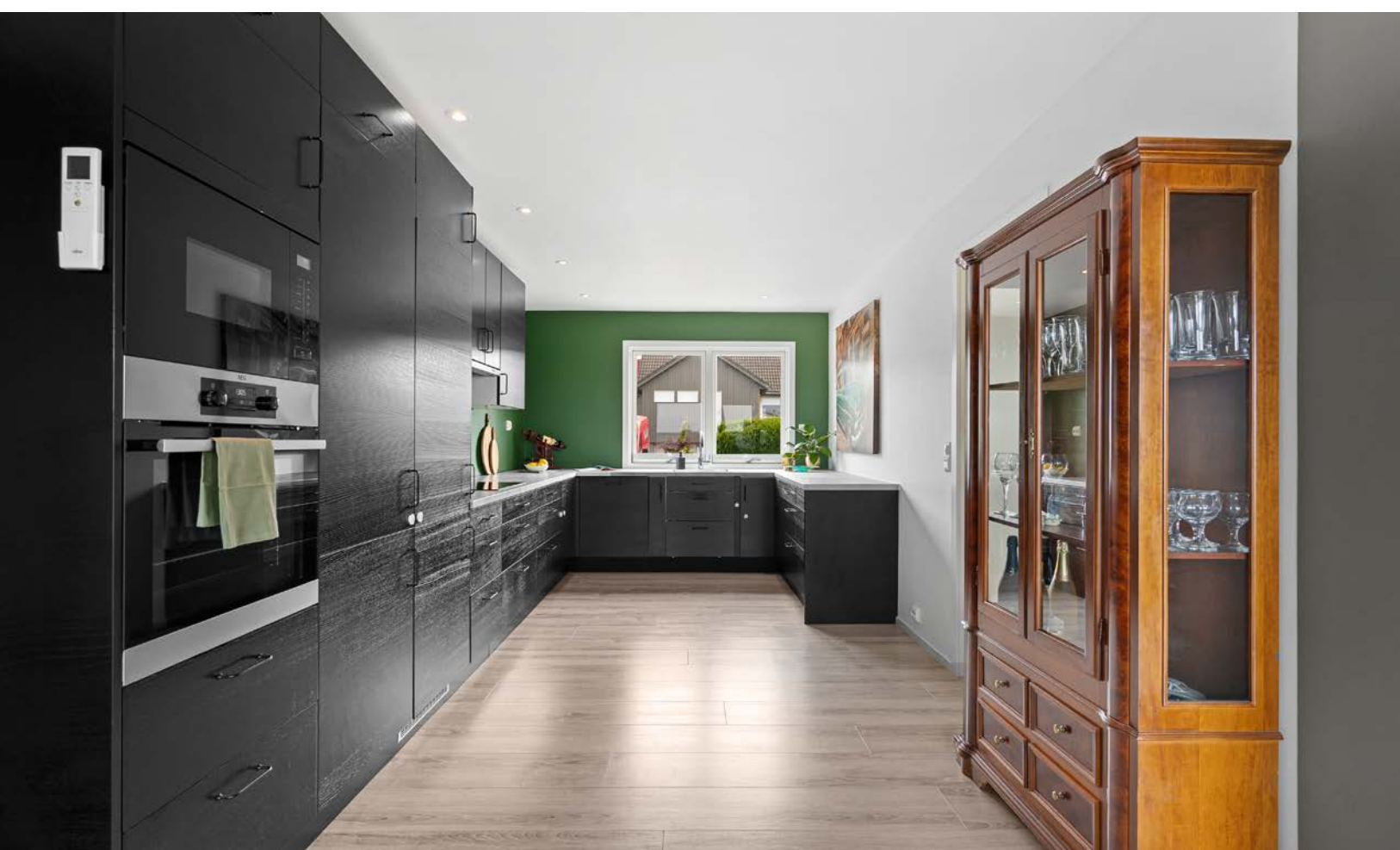
Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen er både åpen og romslig med naturlig plass til stor sofa og tv, og god plass til flere sittesoner.











2 soverom og bad. i 1. etasje





Kjeller

Gang, kjellerstue, 2 soverom, vaskerom, toalettrom, og 2 boder.









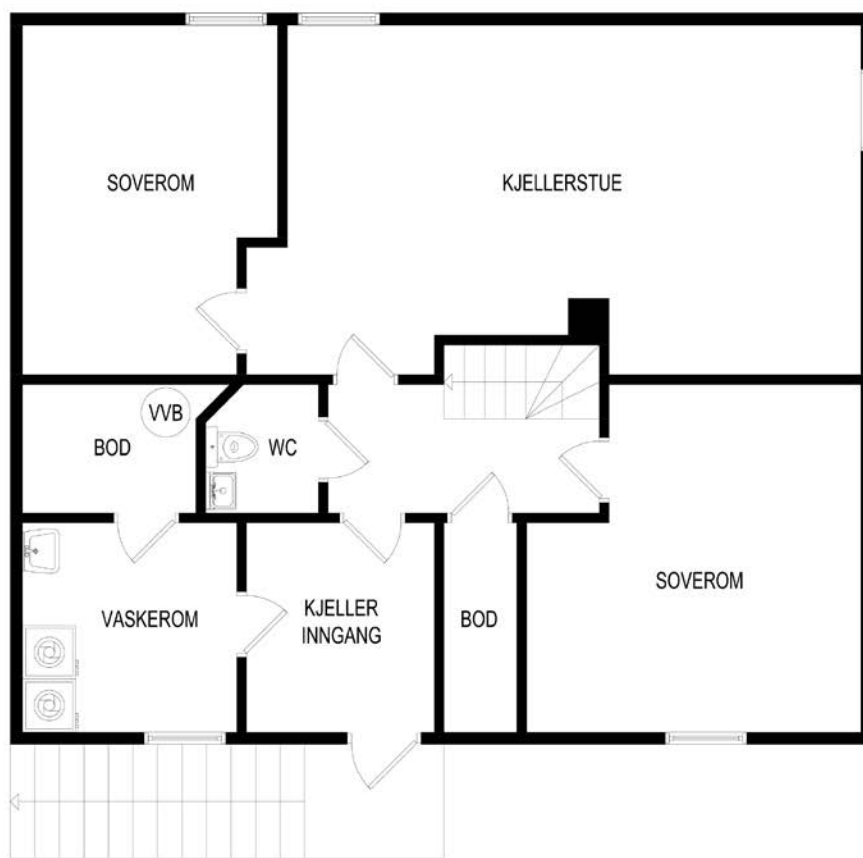




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



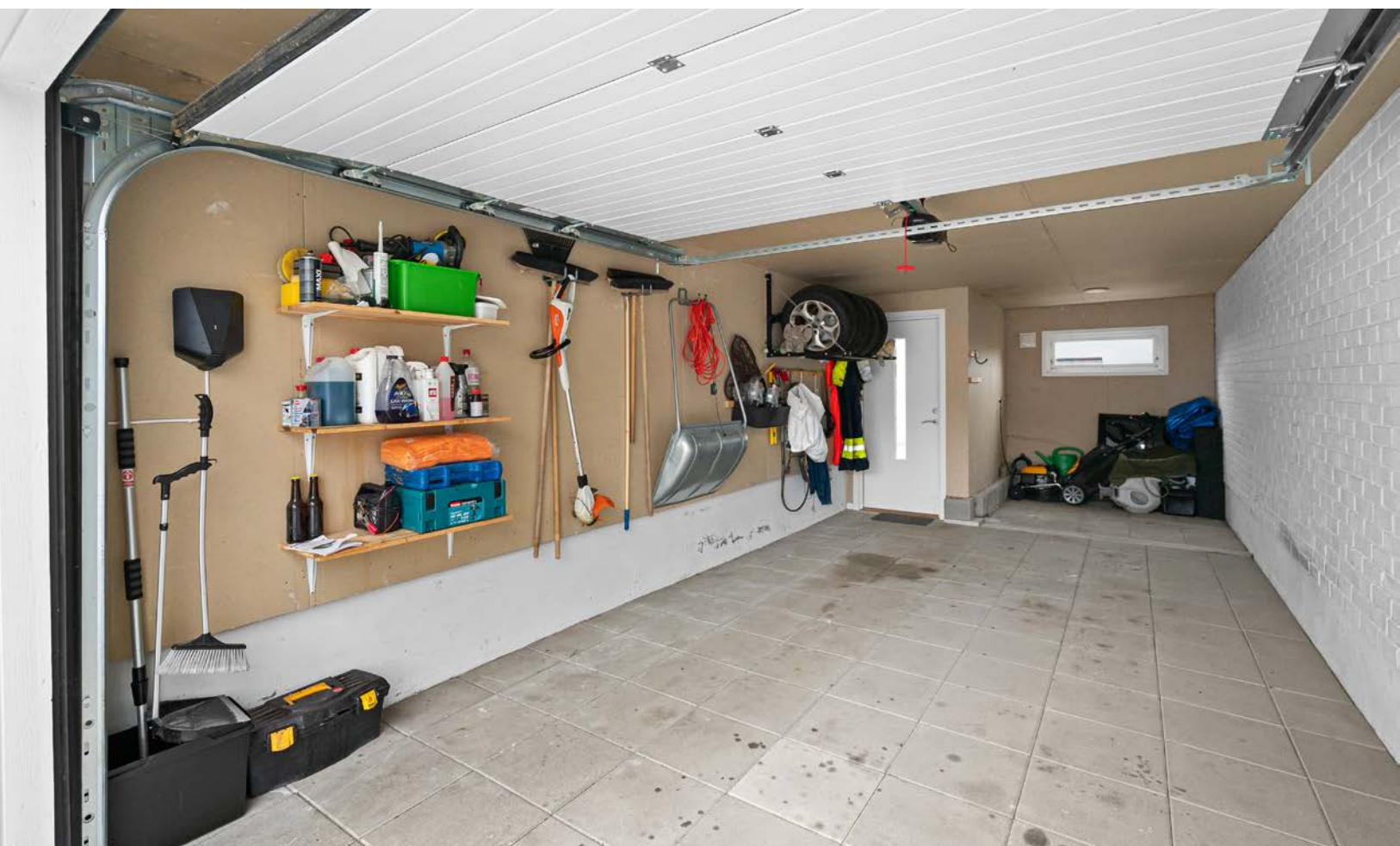






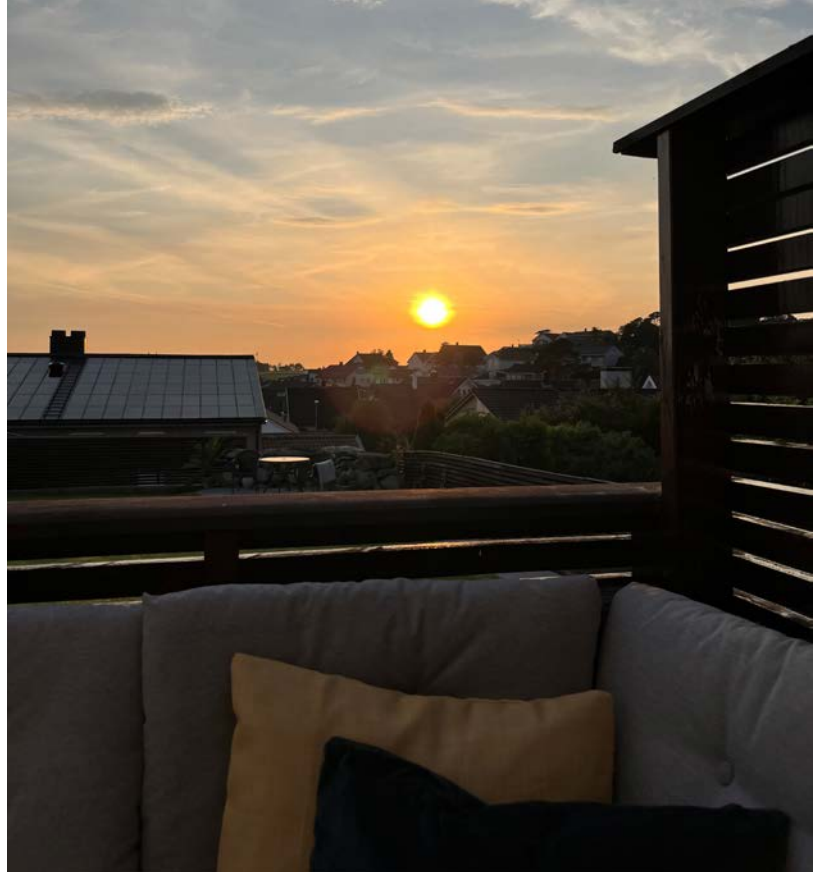




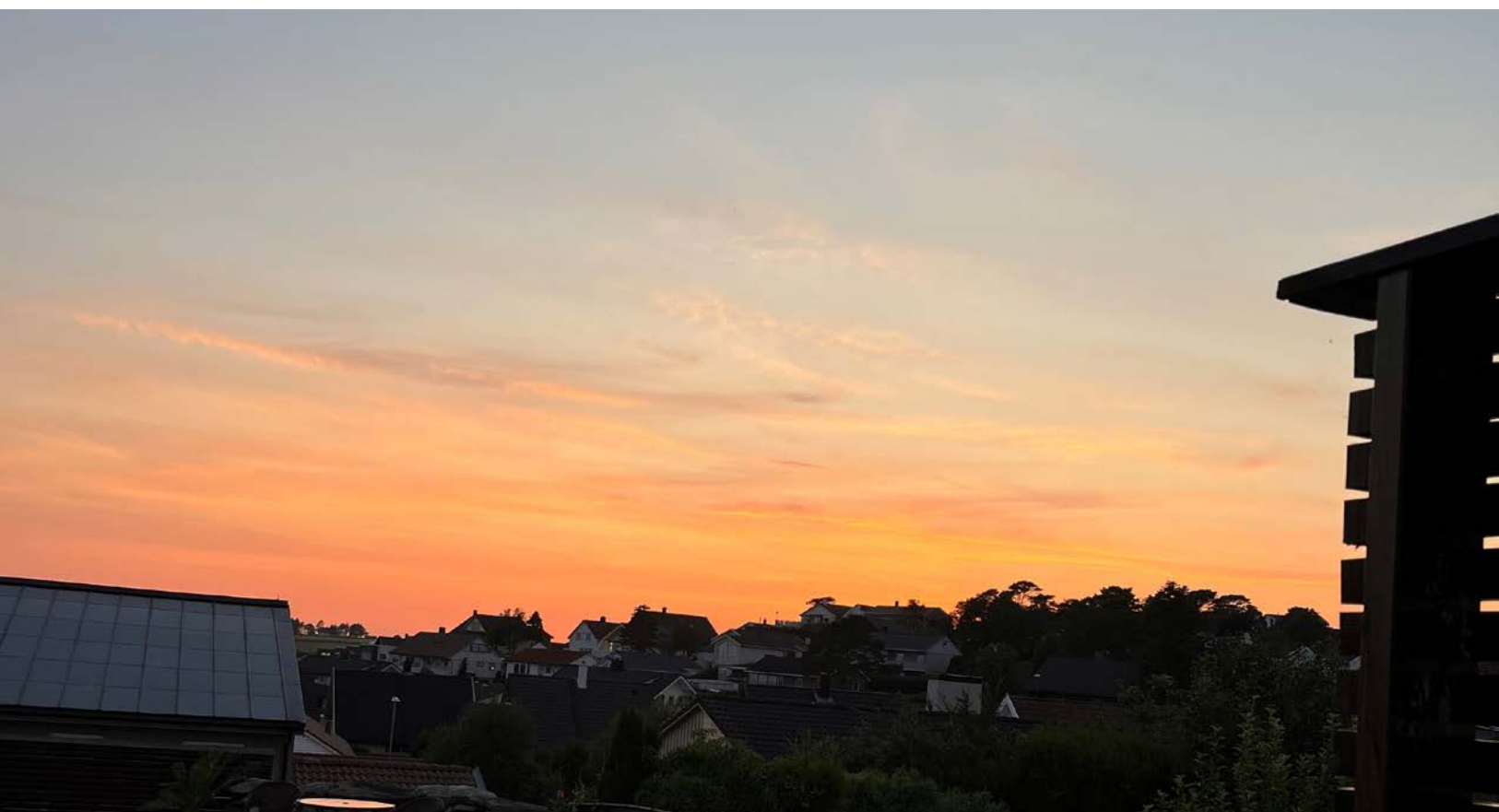




Kveldsstemning



Solnedgang



Solnedgang

Nabolagsprofil

Sivvegen 19 - Nabolaget Verdalen aust/Sørhellet - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Leitevegen Linje X44, 58, 59, 62	3 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	11 min 7.5 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 26 km

Skoler

Bore skule (1-7 kl.) 396 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	12 min 1.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	9 min 5.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min 7.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

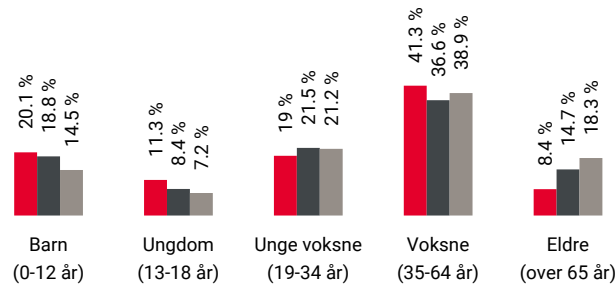
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sporafjell barnehage	9 min
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	11 min
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Verdalen PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Verdalen	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



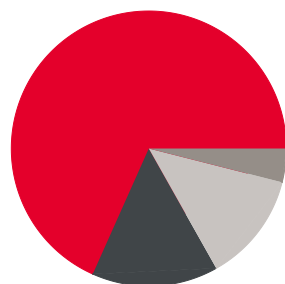
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Sollia ballløkke	1 min	
	Ballspill	0.1 km	
	Orstadforen ballplass	12 min	
	Ballspill	1 km	
	MOVA Klepp	18 min	
	Robust Trening Bryne	12 min	

Boligmasse



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

«Rolig og fint område med lite trafikk og tilgjengelighet til idrett, turområde og butikk»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Jærhagen

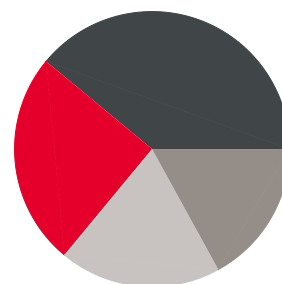
17 min



Apotek 1 Jærhagen

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



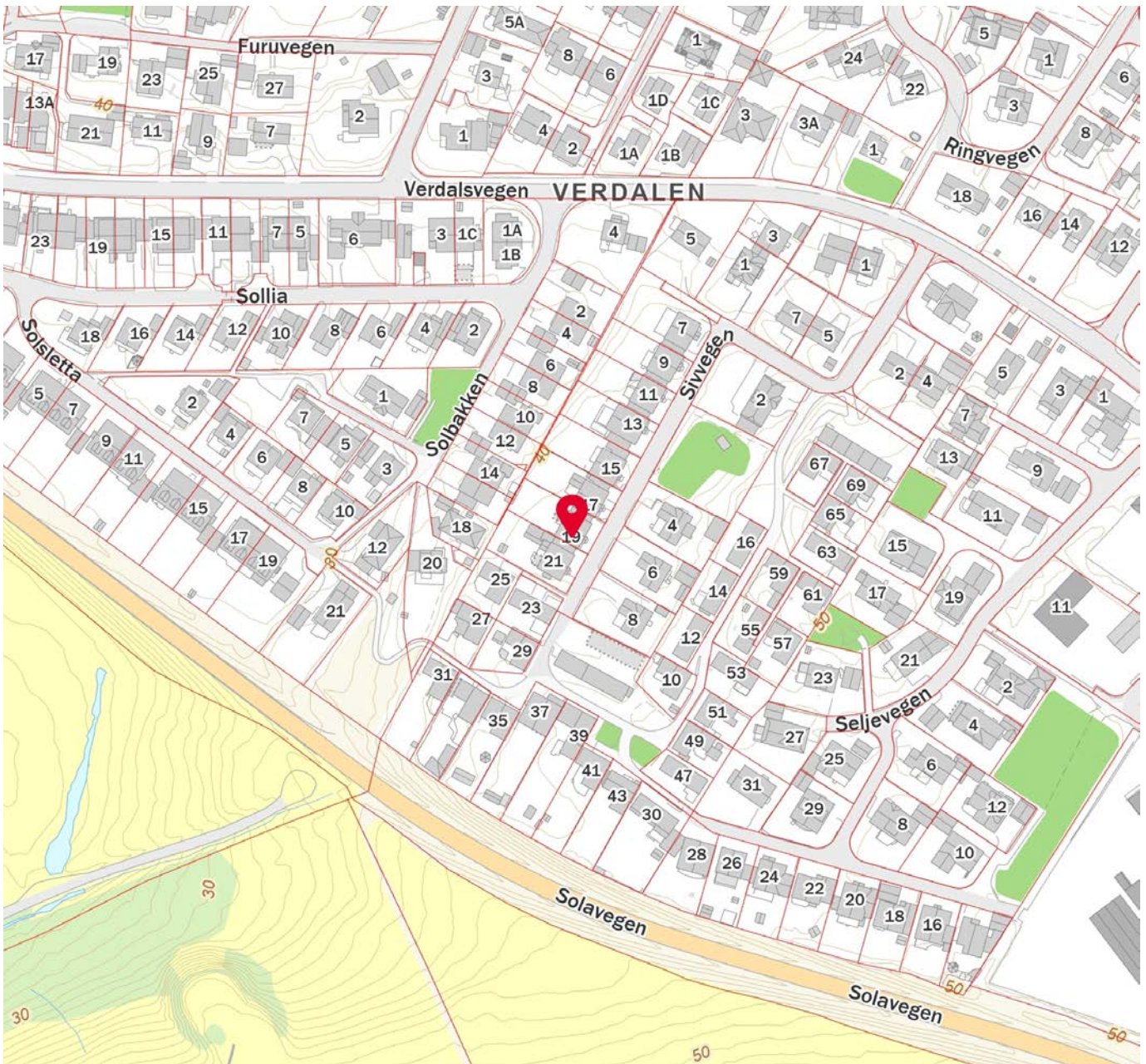
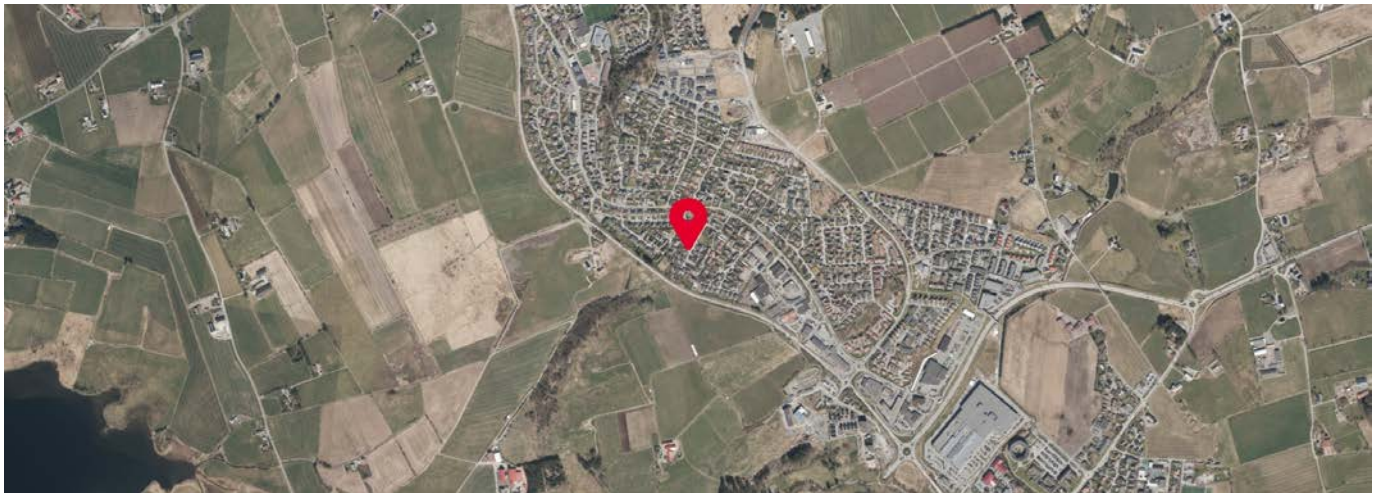
0%

43%

Verdalen aust/Sørhellet
Kleppe/Verdalen
Norge

Sivilstand

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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250273	
Selger 1 navn	
Kim Roger Laursen	
Gateadresse	
Sivvegen 19	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4351
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1
Polise/avtalnr.	27295470

Document reference: 1403250273

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidligere eier utførte oppgradering av huset 2019-2020. Dokumentasjon fra godkjent elektriker ligger i sikringsskap.

Arbeid utført av

Inser AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rapport fra sluttkontroll fra arbeid i 2019-2020 fra tidligere eier

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasje, installert av tidligere eier.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet skyvedør i stue. 3 nye, større kjellervindu med lysgrav.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier pusset opp store deler av huset og innredet kjeller i 2019-2020. Nåværende eier har installert større vinduer og fått godkjent bruksendring av kjeller, inkludert 2 soverom og stue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent sommer 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250273

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250273

Tilstandsrapport



Enebolig



Sivvegen 19, 4351 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 1, bnr. 702

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 15.07.2025

Rapportdato: 06.08.2025

Oppdragsnr.: 19998-2484

Referansenummer: DR2017

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1971, og er oppført med grunnmur av betong blokker, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein. Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter. Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger. Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Innredning er endret i 1 etg. i forhold til originale plantegning. Kjeller er bruksendret og det foreligger ferdigattest på dette. Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen og kommunens vilkår for bruksendring.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Garasje er opprinnelig carport. Det orienteres at carport som omgjøres til garasje er søknadspliktig til kommune, da dette blir bruksendring av bygning. Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

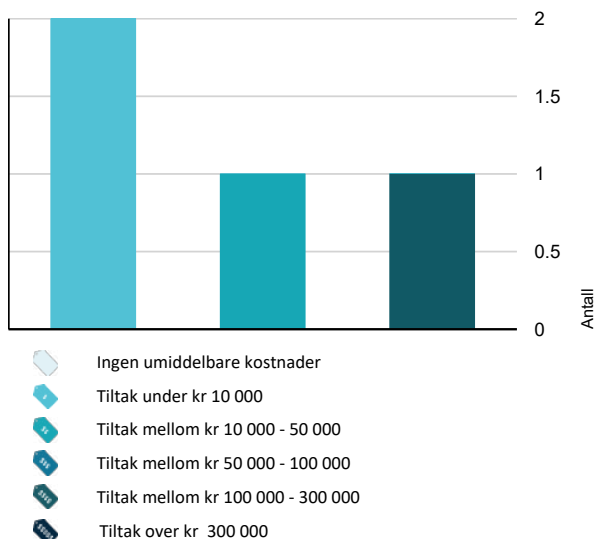
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1971). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1969.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Pussoverflaten fremstår generelt i normal teknisk stand for alder, men det er registrert mindre riss og sprekker i pussene enkelte steder. Dette er vanlig på eldre konstruksjoner og kan skyldes normale bevegelser i konstruksjonen, svinn eller værpåkjenninger over tid.
Det er ikke observert tegn til aktive lekkasjer, fuktgjennomtrenging eller setningsskader i tilknytning til sprekkeene. Pussen har for det meste tilfredsstillende vedheft til underlaget.

Fall mot sluk er tilstede, men er målt til å være mindre enn dagens anbefalte krav. Oppbrettet ved terskel er under 25 mm, som var minstekravet også etter TEK97. Dette representerer et funksjonelt og forskriftsmessig avvik fra både tidligere og gjeldende standard.

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

Det er påvist andre avvik:

Bygningen er oppført i 1971, og løsningen vurderes å være i tråd med datidens byggeskikk, men ikke i henhold til dagens krav om terrengfall (minimum 1:50 fall de første 3 meterne fra grunnmur, jf. dagens teknisk forskrift).

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

Det er påvist andre avvik:

Ved kontroll av overflater avdekkes det at gulvblegg mangler oppbrett mot bod.
Avvik fra krav eller forventet tilstand:
Det foreligger vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav (TEK17 §13-15) når det gjelder vannetting i rom med vanninstallasjoner. Manglende fuksikring i overgang til tilstøtende rom medfører økt risiko for fuktskader ved vannsøl, lekkasje eller kondens.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist sprekk i veggflis høyt oppe på vegg ved dør.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1971

Standard

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av aluminium.

Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring.

Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp fra tak v/hovedinngang.

Taknedløp fra takrenne føres direkte ned i utvendig kjellertrapp. Vannet ledes over trappetrinn og ned til sluk i bunn av trappen. Løsningen mangler horisontal bortledning av vann og utsetter trappeløpet og området rundt for gjentatt vannpåvirkning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Løsningen anses ikke som tilfredsstillende med tanke på vannavrenning. Det er avvik fra anbefalt praksis for bortledning av takvann, hvor vann normalt skal føres bort fra konstruksjoner og ikke via gangareal eller trapper. Dette gir økt risiko for frostsprengning, forvitring av betong, og redusert levetid på trapp og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Gjennomstrømming av vann over trappetrinn fører til økt slitasje på overflater og fuger, samt fare for frostsprengning vinterstid. Det kan også oppstå risiko for fuktinntrengning i kjellervegg ved mangelfull drenering eller ved overbelastning av sluk. I tillegg utgjør løsningen en sikkerhetsrisiko ved isdannelse.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å lede takvann bort fra trappeløpet via tette rør, nedløpsrenne eller lukket løsning som kobles direkte til drenering eller overvannsnett.
- Vurder å etablere tak over trappeløpet for å redusere vannmengden.
- Kontrollér slukets kapasitet og funksjon, spesielt i perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting.
- Jevnlige vedlikehold må påregnes for å hindre tilstopping av sluk og oppsamling av vann.

Tilstandsgrad (TG):

TG2 – Vesentlig avvik

Begrunnelse: Løsningen avviker fra god byggeskikk og anbefalt teknisk utførelse. Vannavrenning via kjellertrapp medfører økt slitasje, frostrisiko og mulig skadeutvikling. Det foreligger ikke dokumenterte fuktskader, men forholdet innebærer økt risiko og tiltak anbefales.



Taknedløp for takoverbygg v/hovedinngang

Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med trekledning. Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre (Takstol)
Takkonstruksjon er sjekket innvendig via loftsluke.

! TG 2 Vinduer av nyere dato.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.
Vinduer fra perioden 2011-2025 (kjeller og 1 etg.)

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon på de eldste vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert at det mangler sålbenkbeslag under vindu i grunnmuren. I tillegg er det støpt betong direkte opp mot nedre del av vinduet, noe som medfører at nedkant av vinduet delvis eller helt er dekket av betong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik:

Manglende sålbenkbeslag og betong direkte mot vindu vurderes som et avvik fra byggtakst forskriftsmessig og fagmessig utførelse. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduet, grunnet mangelfull drenering og utilstrekkelig vannavledning. Det kan også føre til kuldebroer og dårligere isolering.

Tiltak:

Det anbefales å fjerne betongen som ligger opp mot vinduet, samt montere egnet sålbenkbeslag for å sikre korrekt avrenning av vann og beskytte konstruksjonen mot fuktskader. Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å avdekke eventuelle skjulte skader på vindusramme og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad (TG): TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.



Vinduer i grunnmur mangler beslag under vindu.

! TG 2 Vinduer av eldre dato.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vindu fra 1971 og 1999 har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

! TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og malt kjellerdør i tre. (Fra perioden 2017-2019)

! TG 1 Terrasse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

! TG 2 Utvendige trapper

Kjellertrapp i stedstøpt betong med vange (betong vegg langs trapp) av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.



Kjellertrapp mangler håndløper på hver side i trapp.

INNENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

Etasjeskille

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utført hulltaking i påforet vegg mot grunnmur i kjeller for å vurdere tilstanden i skjulte konstruksjoner. Undersøkelsen ble gjennomført i et representativt område med mistanke om fuktpåvirkning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved visuell inspeksjon gjennom hullene ble det ikke observert synlige tegn til råte eller mugg. Det ble likevel målt fuktinnhold i treverket på 22 vektprosent, noe som er over normalverdier (vanligvis under 20 %), men under kritisk nivå for råteutvikling (over 25 %).

Målingen indikerer moderat fuktpåvirkning, trolig som følge av fukt fra omkringliggende grunnmasser eller mangelfull fuktsikring mot grunnmur. Dette gir økt risiko for framtidige fuktskader dersom forholdene vedvarer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvenser:

Det foreligger en risiko for fuktskader på sikt, særlig ved langvarig eller økende fuktpåvirkning.

Trekonstruksjonen har ikke tegn til akutt skade, men forholdene kan utvikle seg negativt hvis det ikke settes inn tiltak.

Tiltak:

Overvåking av fuktnivået anbefales for å fange opp eventuelle endringer i fuktbelastning.

Det bør vurderes tiltak for bedre ventilasjon og/eller fuktsikring av kjellerveggene.

Dreneringsforhold og fuktsperrer bør vurderes, særlig dersom det er en eldre konstruksjon uten oppgraderte løsninger.

Ved eventuell oppussing eller rehabilitering anbefales det å fjerne påforet vegg for nærmere kontroll og eventuelle utbedringer.

Tilstandsgrad (TG): 2

Begrunnelse: Fuktinnholdet i treverk ligger over normalt nivå og kan gi risiko for skader over tid. Det er ikke indikasjoner på råte skader, men forholdene bør følges opp og forbedres.



Fuktmåling i påforet grunnmur som ligger mot terreng

1 TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp mangler rekkverk.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og malte vegger.
Skyllekar montert på vegg
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er malte og taket har malt trepanel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved kontroll av overflater avdekkes det at gulvbelegg mangler oppbrett mot bod.

Avvik fra krav eller forventet tilstand:

Det foreligger vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav (TEK17 §13-15) når det gjelder vanntetting og drenering i rom med vanninstallasjoner. Manglende fuktsikring i overgang til tilstøtende rom medfører økt risiko for fuktskader ved vannsøl, lekkasje eller kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Manglende fuktsikring gjør at eventuell lekkasje eller vannpåvirkning ikke kan håndteres på en trygg måte. Det er økt risiko for vanninntrengning i gulv og omkringliggende konstruksjoner, særlig mot tilstøtende bod. Dette kan medføre skader på bygningsmaterialer og redusere levetiden på konstruksjonen.

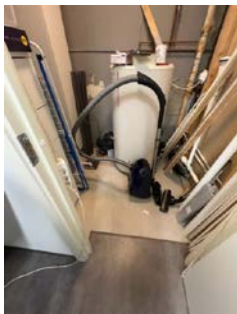
Anbefalte tiltak:

- Fuktsikring i overgang til tilstøtende rom bør etableres, for eksempel med godkjent membran.
- Arbeidene bør utføres av godkjent våtromsentrepenør.
- Det anbefales også å kontrollere eventuelle skjulte konstruksjoner for fuktskader dersom lekkasje har forekommet tidligere.

Tilstandsgrad (TG):

TG2 – Vesentlig avvik

Begrunnelse: Manglende fuktsikring anses som vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav og normal, funksjonell utførelse av vaskerom. Det er økt risiko for skade, men det er ikke observert eller påvist fuktskader på befaringstidspunktet.



Ingen fuktsikring mot bod.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har vinylbelegg som benyttes som tettesjikt. Det er ikke etablert sluk i rommet. Overgang til tilstøtende bod er ikke fuktsikret, (mangler oppbrett v/dør)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avvik fra krav eller forventet tilstand:

Det foreligger vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav (TEK17 §13-15) når det gjelder vanntetting og drenering i rom med vanninstallasjoner. Manglende sluk kombinert med utilstrekkelig fuktsikring i overgang til tilstøtende rom medfører økt risiko for fuktskader ved vannsøl, lekkasje eller kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Manglende sluk og fuktsikring gjør at eventuell lekkasje eller vannpåvirkning ikke kan håndteres på en trygg måte. Det er forhøyet risiko for vanninntrengning i gulv og omkringliggende konstruksjoner, særlig mot tilstøtende bod. Dette kan medføre skader på bygningsmaterialer og redusere levetiden på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere sluk og tilstrekkelig fall på gulvet for å sikre vannavrenning.
- Fuktsikring i overgang til tilstøtende rom bør etableres, for eksempel med godkjent membran.
- Arbeidene bør utføres av godkjent våtromsentrepenør.
- Det anbefales også å kontrollere eventuelle skjulte konstruksjoner for fuktskader dersom lekkasje har forekommet tidligere.

Tilstandsgrad (TG): TG3

Begrunnelse: Manglende sluk og utilstrekkelig fuktsikring anses som vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav og normal, funksjonell utførelse av vaskerom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom uten sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar montert på vegg og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling ble foretatt i åpen konstruksjon mot vaskerom. (foretatt ved/i bod).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,5.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er 1997.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er ca 15-20 år. Membran er synlig i sluk og klemmet med klemring.
Membran på vegger i våtsone er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist sprekke i veggflis høyt oppe på vegg ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens.

Skaden på veggfliser har ingen konsekvens for bruken av badet, kun visuelt.



Brest i veggfliser.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.
Lokalt fall i dusj sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Fall mot sluk er tilstede, men er målt til å være mindre enn dagens anbefalte krav. Oppbrettet ved terskel er under 25 mm, som var minstekravet også etter TEK97. Dette representerer et funksjonelt og forskriftsmessig avvik fra både tidligere og gjeldende standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket:

Redusert fall mot sluk kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid. Utilstrekkelig oppbrett ved terskel reduserer badets evne til å holde vann innenfor våtsonen ved eventuelle lekkasjer eller overflatesøl. Begge forholdene reduserer våtrommets fuktsikringsevne og kan påvirke levetiden negativt.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall mot sluk, spesielt i dusjonen (min. 1:50 nær sluk).
- Oppbrett ved dørterskel bør være min. 25 mm for å tilfredsstille fuktsikringskrav.
- Tiltak bør vurderes i forbindelse med eventuell oppgradering av våtrommet.
- Dersom rommet skal benyttes videre som våtrom uten tiltak, anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold for å forebygge fuktskader.

TG2 pga vesentlig avvik

Begrunnelse: Det foreligger målbare avvik fra både gjeldende og tidligere teknisk forskrift (TEK97) når det gjelder fallforhold og oppbrett ved dør. Selv om det ikke er observert skader, er det økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling over tid. Det kreves tiltak for å bringe løsningen i samsvar med gjeldende krav og god byggeskikk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med gulvmontert toalett og med enkel servant. Fuktsøk er foretatt omkring toalettets sokkel uten negative utslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom uten ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstamme for rør-i-rør-system er plassert åpent på vegg og ligger ikke i et lukket fordelskap med tett tilkobling til avløp. Vegg og gulv i rommet er ikke fuktsikret, og det er ikke etablert membran, selv om det er sluk i gulvet. Dette medfører at eventuelle lekkasjer ikke blir trygt ledet til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utførelsen er i strid med kravene til vanninstallasjoner i TEK (både TEK97 og senere), hvor det stilles krav til lekkasjesikkerhet ved bruk av rør-i-rør-system. Rør-i-rør skal avsluttes i godkjent fordelskap med synlig lekkasjevarsling og mulighet for avrenning til sluk. Det er videre et krav at rom med sluk skal ha helhetlig vannettingssystem, noe som her mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

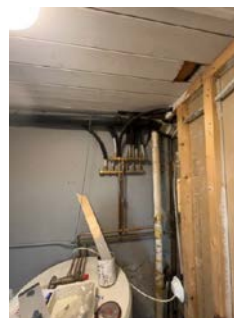
Ved eventuell lekkasje fra rør eller koblinger vil vann kunne renne ut i konstruksjonen eller til nærliggende rom uten å fanges opp av membran eller avrenning til sluk. Dette øker risikoen for fukt- og vannskader betydelig.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere lukket fordelskap med tilkobling til sluk eller annen form for lekkasjevarsling og sikker avrenning.
- Det bør etableres helhetlig membran/tettesjikt på gulv og vegger.
- Utførelsen bør kontrolleres og utbedres av godkjent rørlegger og/eller våtromsentrepreneur.
- Vurdering av eventuelle skjulte fuktskader anbefales dersom anlegget har vært i bruk over tid.

TG2 – Vesentlig avvik

Begrunnelse: Fordelerstamme uten fordelskap og manglende fuktsikring i rom med sluk representerer et vesentlig avvik fra gjeldende teknisk forskrift (TEK97 og senere). Det foreligger ikke påvist skade, men det er høy risiko for fremtidige fuktskader.



Fordelerstamme for vannrør uten fordelskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 1995 og plassert i bod i kjeller. Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt ut fra forventet levetid på bereder.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- 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.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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 installasjon fra byggeår.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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



EL skap

Tilstand

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstand

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført i 1971, og det foreligger ingen dokumentasjon eller synlige indikasjoner på at dreneringssystemet er fornyet etter opprinnelig byggeår. Fuktisikringen av grunnmur og drensssystemet vurderes derfor å være av eldre dato, og er trolig i henhold til byggeskikk og krav fra oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Eldre dreneringsløsninger har generelt begrenset levetid, og det er vanlig at slike systemer har redusert funksjon etter 40-50 år, avhengig av grunnforhold, vedlikehold og kvalitet på utførelsen.

Ved visuell kontroll ble det ikke avdekket synlige tegn til nyere tiltak utvendig (slik som drensrenner, grunnmursplast eller fuktisikring). Det er heller ikke opplyst om forbedringer av dreneringen i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvenser:

Risiko for fuktinntrengning i kjeller og mot grunnmur pga. eldre drenering.

Fuktsikringen oppfyller ikke dagens krav til tetting og beskyttelse mot fukt fra grunnen.

Tiltak:

Det anbefales å innhente faglig vurdering av drenerings tilstand, herunder eventuell utskifting eller etablering av ny drenering.

Ved fremtidig arbeid i grunnmur/kjeller anbefales det å etablere oppdatert fuktsikring, herunder grunnmursplast, isolering og fuktsperrer etter dagens standard.

Kontroll av eksisterende forhold ved åpning av grunnmur utvendig eller ved innvendige skader/misfarging bør vurderes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betongblokker med utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pussoverflaten fremstår generelt i normal teknisk stand for alder, men det er registrert mindre riss og sprekker i pussen enkelte steder. Dette er vanlig på eldre konstruksjoner og kan skyldes normale bevegelser i konstruksjonen, svinn eller værpåkjenninger over tid.

Det er ikke observert tegn til aktive lekkasjer, fuktgjennomtrengning eller setningsskader i tilknytning til sprekken. Pussen har for det meste tilfredsstillende vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvenser:

Småriss i puss kan på sikt gi økt risiko for vanninntrengning, særlig dersom de utvikler seg eller kombinert med mangelfull drenering.

Riss kan bidra til frostskaader eller avskalling av puss ved vanninntrengning og temperatursvingninger.

Estetisk forringelse og redusert beskyttelse av underliggende murverk.

Tiltak:

Overvåking av rissutvikling anbefales, spesielt dersom det skjer endringer i størrelse eller utbredelse.

Reparasjon av riss og vedlikehold av pussflater bør vurderes for å opprettholde god beskyttelse av murverket.

Kontroll av fuktsikring og dreneringsforhold er relevant, da vannpåvirkning kan forverre sprekke dannelse over tid.

Tilstandsgrad (TG): 2

Begrunnelse: Normal slitasje og mindre riss i puss er typisk for konstruksjoner av denne typen og alder. Ingen tegn til alvorlig skade, men det er behov for oppfølging og vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har flatt terreng rundt boligen, og det ble ved befaring observert at det ikke er tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på hageside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningen er oppført i 1971, og løsningen vurderes å være i tråd med datidens byggeskikk, men ikke i henhold til dagens krav om terrengfall (minimum 1:50 fall de første 3 meterne fra grunnmur, jf. dagens teknisk forskrift).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvenser:

Økt risiko for opphopning av vann mot grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen dersom drenering og fuktsikring ikke er tilstrekkelig.

Øker belastningen på eksisterende dreneringssystem, som allerede kan være svekket grunnet alder.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall på terrenget bort fra grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra bygningen.

Tiltak kan inkludere omfylling av masser, etablering av dreneringer, eller lokal terrengheving.

Tilstandsgrad (TG): 2

Begrunnelse: Terrengforholdene gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur, men det er ikke registrert konkrete skader som følge av dette pr. dags dato.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Carport er omgjort til garasje etter byggeår.

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

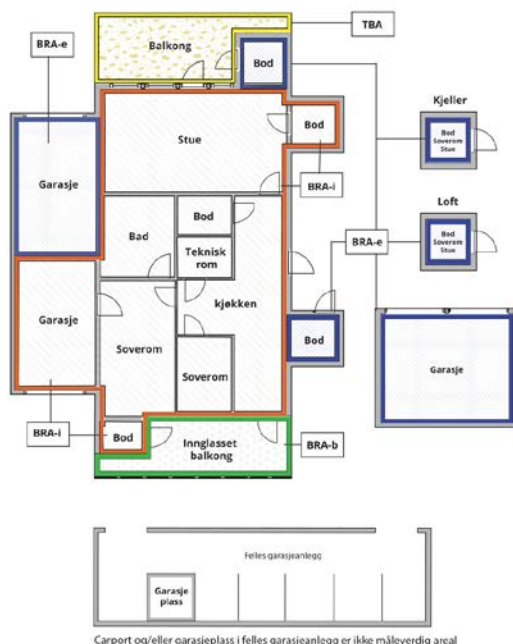
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	82			82	
1 Etasje	89			89	25
SUM	171				25
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, 2 Soverom, Vaskerom, Gang, Toalettrom, 2 Boder		
1 Etasje	Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Entré /gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Innredning er endret i 1 etg. i forhold til originale plantegning.

Kjeller er bruksendret og det foreligger ferdigattest på dette.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen og kommunens vilkår for bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer beregnet for rømning er plassert for høyt på vegg, det bør etableres et fast trinn for å tilfredsstille kravet til høyde mellom gulv og vindu.

Kjellerstue tilfredsstiller ikke lysareal til rom beregnet for varig opphold.

Takhøyde i kjeller er stort sett under 2,2m.

Ref. vilkår for bruksendring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Garasje er opprinnelig carport.

Det orienteres at carport som omgjøres til garasje er søknadspliktig til kommune, da dette blir bruksendring av bygning.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	6
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Kim Roger Laursen	Kunde
	Kim Roger Laursen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	702		0	505.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sivvegen 19

Hjemmelshaver

Laursen Kim Roger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2025	Mottatt 17.07.2025	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	11.11.1969	Mottatt 17.07.2025	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.04.1971	Mottatt 17.07.2025	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.06.2025	Mottatt 17.07.2025 Gjelder Bruksendring	Gjennomgått	1	Nei
Bruksendring	18.03.2025	Mottatt 17.07.2025 Søknad om bruksendring m/tegning	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DR2017>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

KLEPP KOMMUNE
Bygningsvesenet

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

┌
Herr. Aslek, Andreas Aadney,....
└

Silvregan 14, 4060 KLEPP,.....
└

Etter besiktigelse foretatt den ..22.4.1971..... gis herved midlertidig
brukstillatelse av ...bolighus..... på eiendommen
gar. 1, bnr. 702, Kleppe.

Følgende arbeid gjenstår:

Merknader:

Kjeller: Puss av golv og vegger. Pipe pusses. Innpussing
av dører, vinduer og ventiler.

Utv: Kjellertrapp. Trapp fra stue til terrasse. Puss av
grunnmur over terreng. Div. tilbakefylling.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

Gjenpart: Bergens Privatbank.

...Kleppe,.... den ..22.4.1971.....

.....
Martin Bø
-bygn.kontr.-



Kim Roger Laursen
Sivvegen 19
4351 Kleppe

Deres ref.

Vår ref.
2024/111-3

Saksbehandler
Jonny Stenberg

Dato
18.03.2024



Ber om tilleggsopplysninger - Fasadeendring og bruksendring - gnr/bnr 1/702

Vi viser til søknad mottatt 08.03.2024.

Gjelder:	Fasadeendring og bruksendring
Byggeadresse:	Sivvegen 19, 4351 Kleppe
Tiltakshaver:	Kim Roger Laursen
Ansvarlig søker:	Kim Roger Laursen

Saken er gjennomgått, og før den blir behandlet må følgende bringes i orden:

- Vi trenger en plantegning som viser hvordan den nye planløsningen blir.
- Det må oppgis hvor mange m2 som skal bruks endres.
- Takhøyden må oppgis.
- De nye vinduene må vises på fasadetegninger.

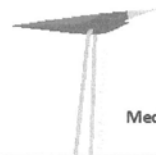
Eventuelle andre mangler som kommer frem under saksbehandlingen vil bli tatt opp separat.

Saksbehandlingen stopper opp inntil det er ordnet opp i punktene som nevnt her over.

Vi gjør også oppmerksom på at vår saksbehandlingsfrist begynner å løpe når fullstendig søknad er mottatt.

Det kan ikke settes i gang tiltak på eiendommen før det er gitt tillatelse fra kommunen. Dersom du ikke svarer på dette brevet innen tre måneder, vil saken avsluttes. Vi gjør oppmerksom på at det utstedes gebyr ved avslutning av ufullstendig søknad, iht. Klepp kommunes gebyrregulativ.

NB: Oppgi vårt referansenummer, 2024/111, ved kontakt i saken.



Med blikk for alle

Jonny Stenberg
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Avsender:
Klepp kommune
BredSolavegen 1
4351 KLEPPE
Norway

Kim Roger Laursen
Sivvegen 19
4351 Kleppe
Norway



235

235 - 1/3 -



Ferdigattest - Fasadeendring og bruksendring - gnr/bnr 1/702

001133



Kim Roger Laursen
Sivvegen 19
4351 Kleppe

Deres ref.

Vår ref.
2024/111-8

Saksbehandler
Jonny Stenberg

Dato
23.06.2025

Ferdigattest - Fasadeendring og bruksendring - gnr/bnr 1/702

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 19.06.2025. Igangsettingstillatelse er gitt 08.04.2024.

Tiltak:	Fasadeendring og bruksendring
Byggested:	Sivvegen 19, 4351 Kleppe
Tiltakshaver:	Kim Roger Laursen

Vedtak:

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

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

Vurdering:

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

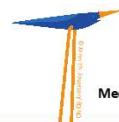
Klagerett:

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

Frank Hui
Fagleder byggesak

Jonny Stenberg
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Med blikk for alle

ORIENTERING OM KLAGE

KLAGERETT

I henhold til kapittel VI i forvaltningsloven kan enkeltvedtak fattet av Klepp kommune påklages til statsforvalteren, jfr fvl § 28.

Klagefristen er 3 uker fra den dag underretning om vedtaket kom fram, jfr fvl § 29.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jfr fvl § 30.

Klagen skal sendes Klepp kommune, samfunn og kultur. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for behandling av klagen, jfr fvl § 32.

Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når vedtaket ble mottatt av deg, jfr fvl § 31.

Om du har særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefrist. Dersom klagen blir fremsatt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen, jfr fvl § 31.

Utsetting av vedtaket

Selv om du har klagerett og sender klage, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se sakens dokumenter. Du må i tilfelle henvende deg hit. Her kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen.

Også ellers har forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen organets saksområde, jfr fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Blir vedtaket endret til fordel for deg, kan vesentlig kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket dekkes. Dette gjelder ikke dersom endringen skyldes ditt eget forhold, eller forhold utenfor ditt eller forvaltningens kontroll, eller at andre særlige forhold taler mot det, jfr fvl § 36

Klageinstansen (statsforvalteren) vil om nødvendig gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve dekning av slike kostnader.



Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☐ Ja	☒ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☐ Ja	☒ Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	☐ Ja	☒ Nei

Søknaden gjelder	
Eiendom/ byggsted	Gnr. 1 Bnr. 702 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr. Kommune KLEPP KOMMUNE
	Adresse SIVVEGEN 19 Postnr. 4351 Poststed KLEPPE
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3
	☐ Tilbygg < 50 m ² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)
	☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2 ☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år) ☐ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet ☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1
	☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet ☐ Grunn-eiendom ☐ Anleggs-eiendom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring
	☒ Annet: STØRRE VINDUER I KJELLER, UTVIDE 3 STK. Planlagt bruk/formål BRUKSENDRING 7/8 SOL OG KJELLERSIDE.

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	☐ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan				
Navn på plan							
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen						

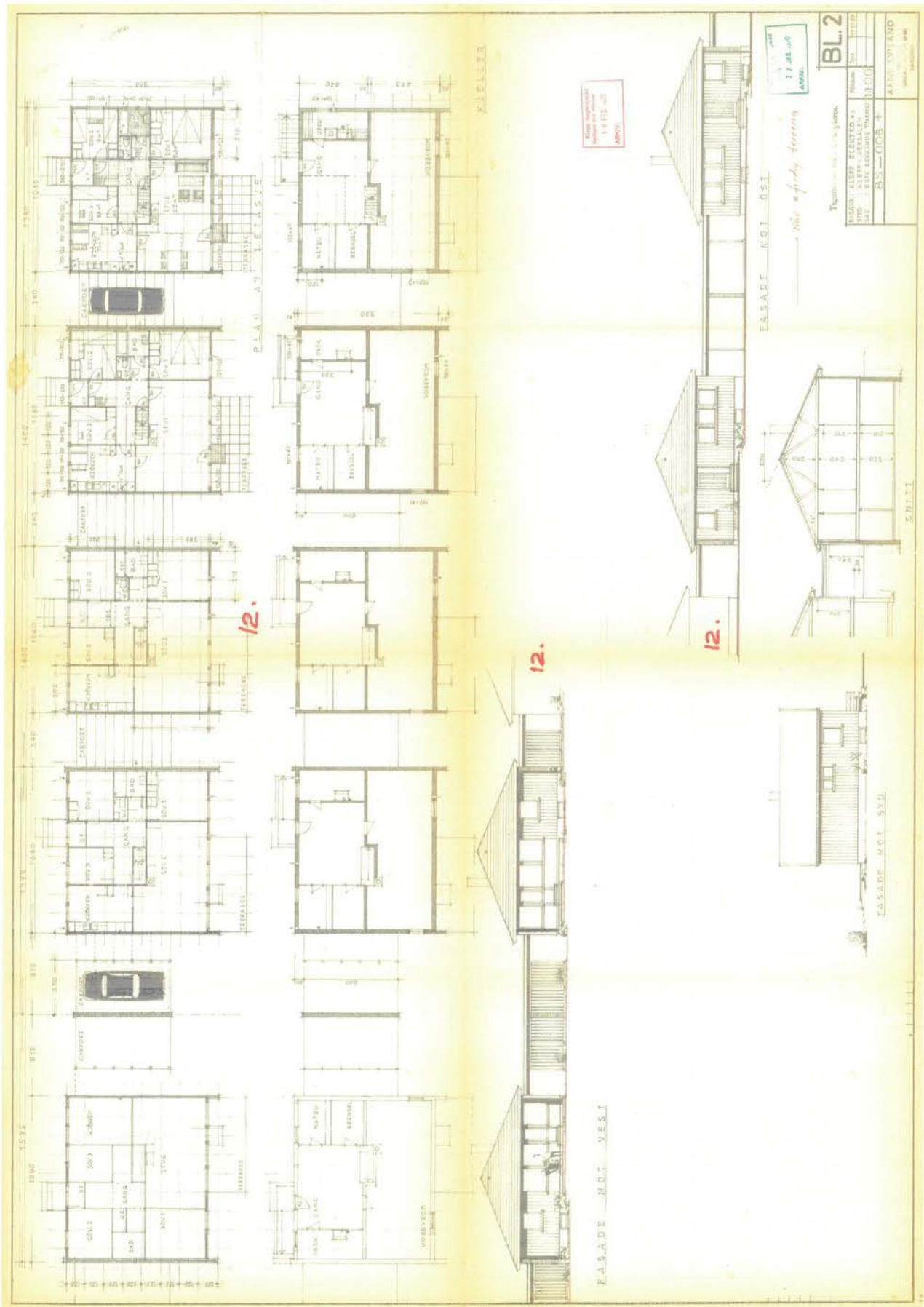
Plassering			
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja	☒ Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q -	
	Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja	☒ Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q -	
Avstand	Minste avstand til nabogrense		m
	Minste avstand til annen bygning		m
	Minste avstand til midten av vei		m
Dette skal vises på situasjonsplanen			

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng	
Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.		
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann* ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	* Beskriv Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	–	☒
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	–	☒
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	–	☒
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	1 – 1	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	2 – 2	☐
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn KIM ROGER LAURSEN	Telefon (dagtid) —	Mobiltelefon 97793911
Adresse SIVVEGEN 19	Postnr. 4351	Poststed KLEPPE
Dato 21/2-24	Underskrift Kim Roger Laurusen.	E-post KIM.ROGER.LAURSEN@GMAIL.COM
Gjentas med blokkbokstaver		Eventuelt organisasjonsnr.



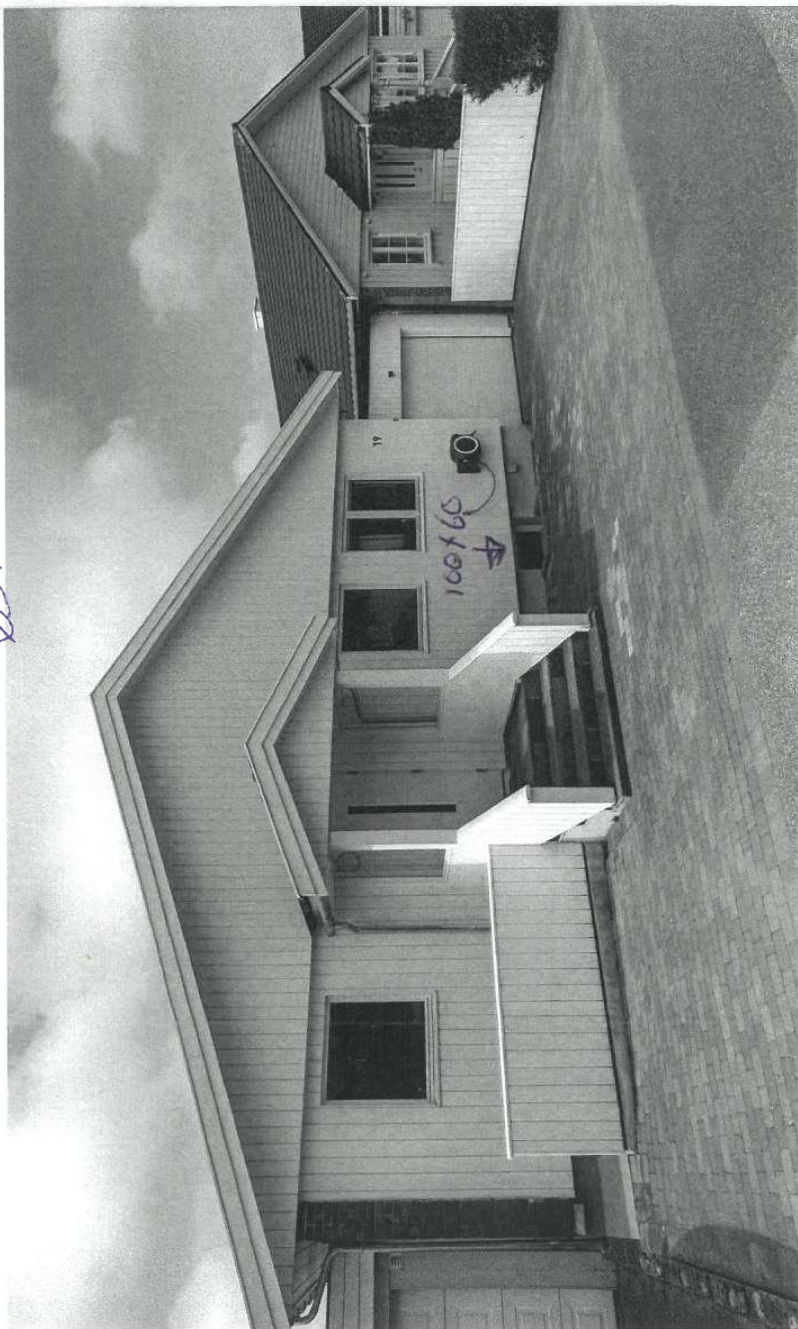
①



Sivegen 19, 4551 Kleppe

Prisnysdning	
Omksstninger	
Totalpris inkl. omk.	
Bra/P-rom	
Ant. sov.	
Tomteareal	
Eiendomstype	
Eierform	
Byggear	
Energimerking	

Øst



Samme brekke som før
 Bare nå 60cm dybde
 Vet ikke hvordan jeg skal
 tegne det inn i einteining

3a05

vest

4205



100x60

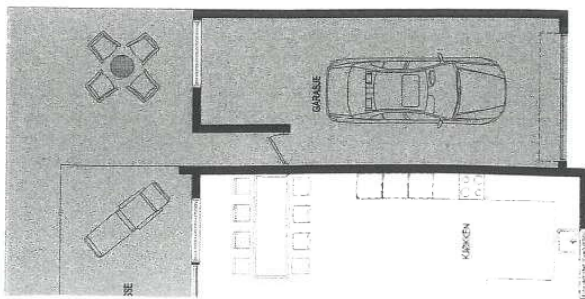


VELKOMMEN TIL

SIVVEGEN 19

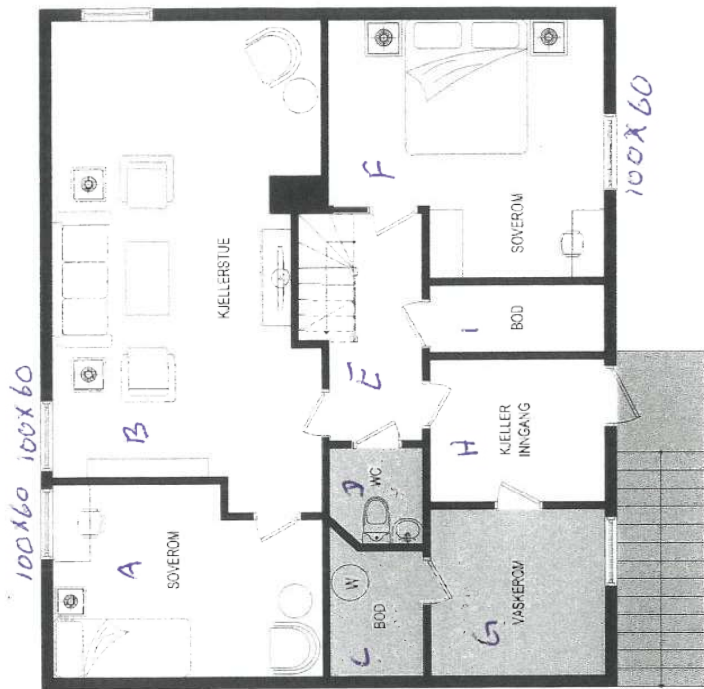
4351 Kleppe i Verdalen

same bredde som før
Bare nå 60 cm dybde
Sliter m å teine inn de



ning og avvik kan forekomme.

forhold til boligens innredning.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

A = Takhøyde	2,20 meter	10,3 m ²
B = -11-	2,18 meter	26,59 m ²
C = -11-	2,19 meter	2,80 m ²
D = -11-	2,14 meter	2,55 m ²
E = -11-	2,18 meter	7,8 m ²
F = -11-	2,16 meter	13,12 m ²
G = -11-	2,18 meter	41,66 m ²
H = -11-	2,23 meter	5,76 m ²
I = -11-	2,20 meter	3,56 m ²

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

5005



Gardsnr:	1	Bruksnr:	702	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Sivvegen 19			Seljar:	Kim Roger Laursen		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☒

Privat vatn og avløp

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

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 14 291,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 7 186,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 7 105,-.

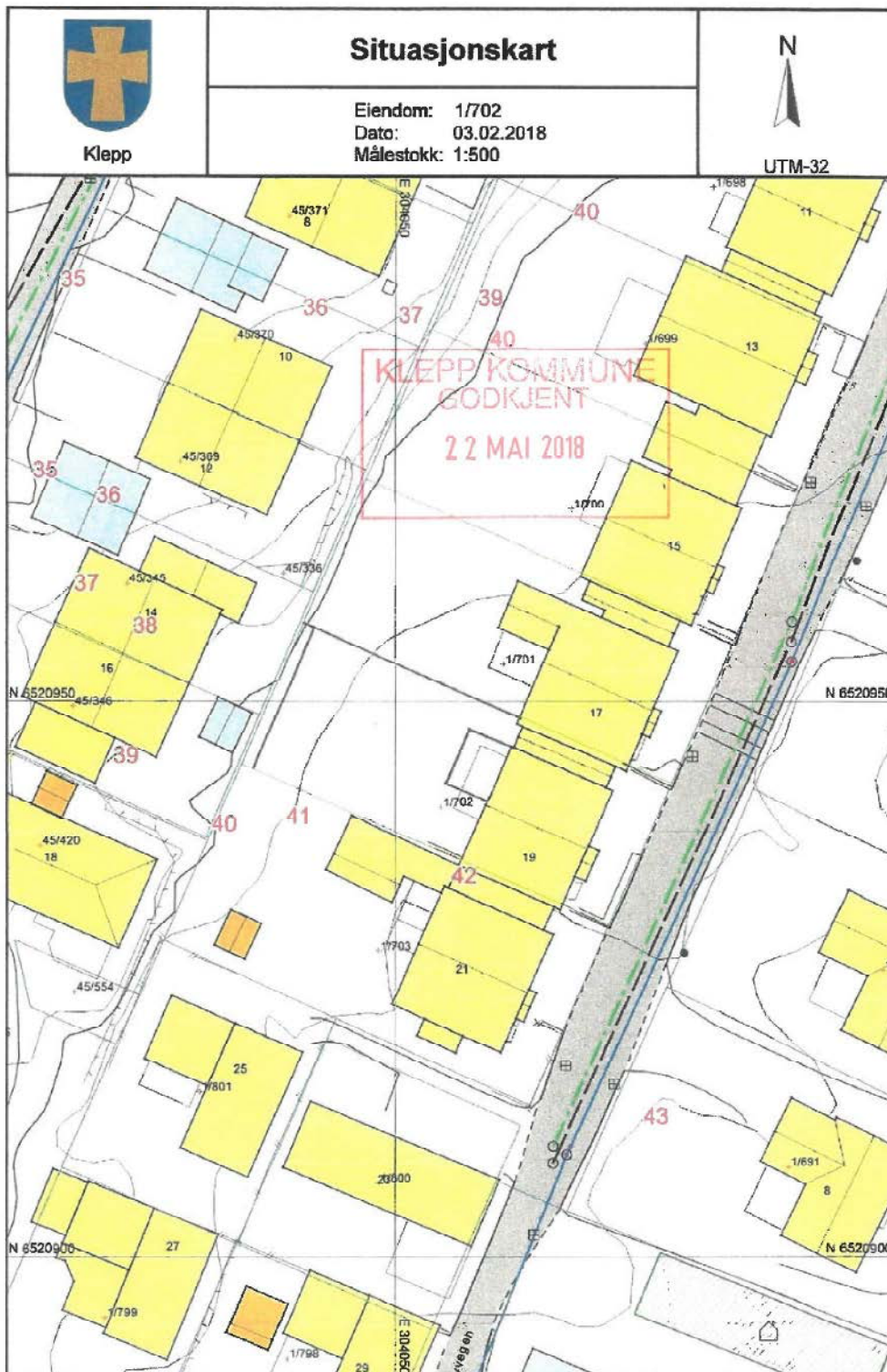
Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.24: **501**

Ubetalte krav med legalpant

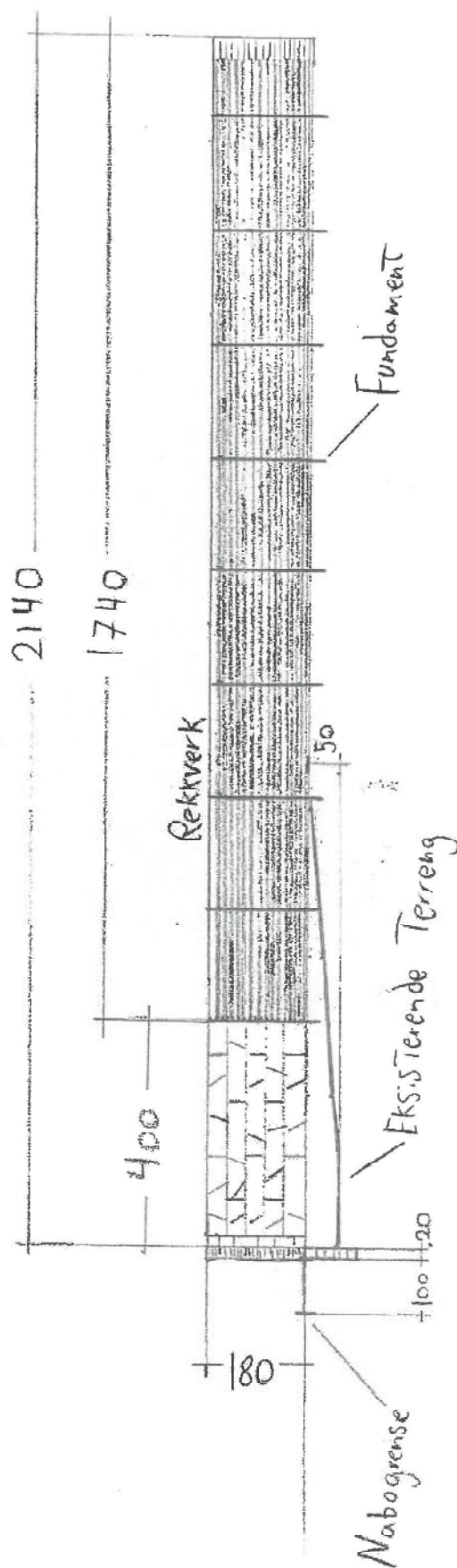
Kom.avgifter er betalte

1. termin	01.01. – 30.06.2024	☒
2. termin	01.07. – 31.12.2024	☒
1. termin	01.01. – 30.06.2025	☒



01

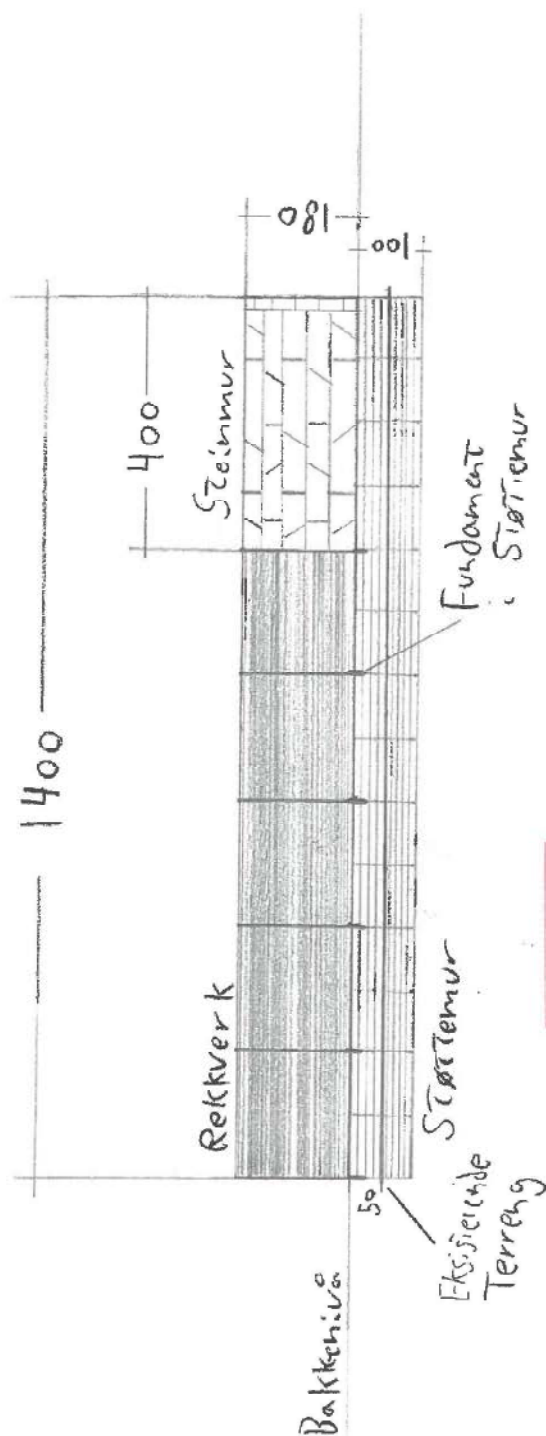
FasadeTegning Hage fra Sør
 Målestokk 1:100



Høydeforskjell på 50 cm i Terreng, høyeste til løse punkt.

KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 22 MAI 2018

For Sade tegning Hage fra øst
 Målestokk 1:100

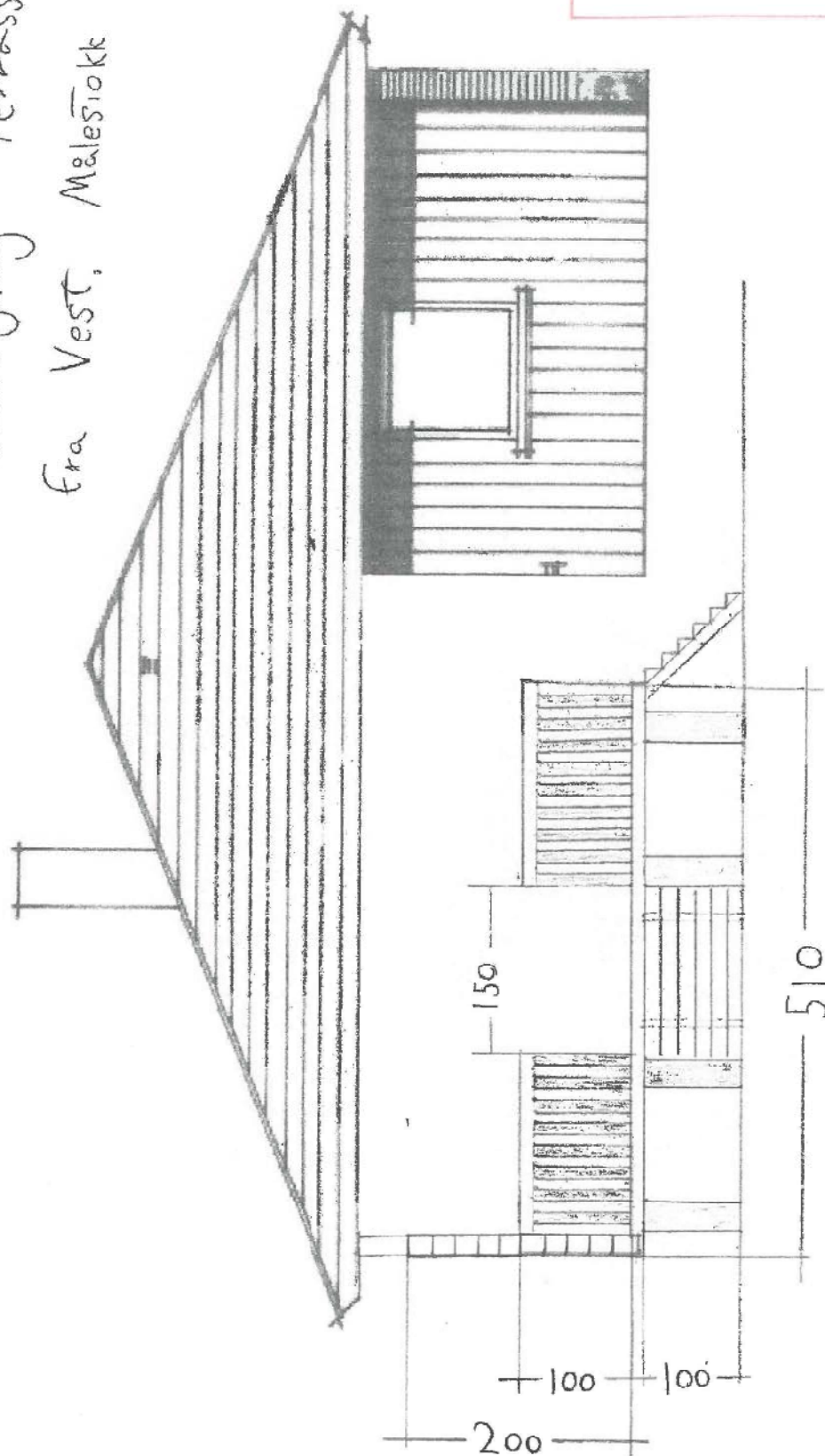


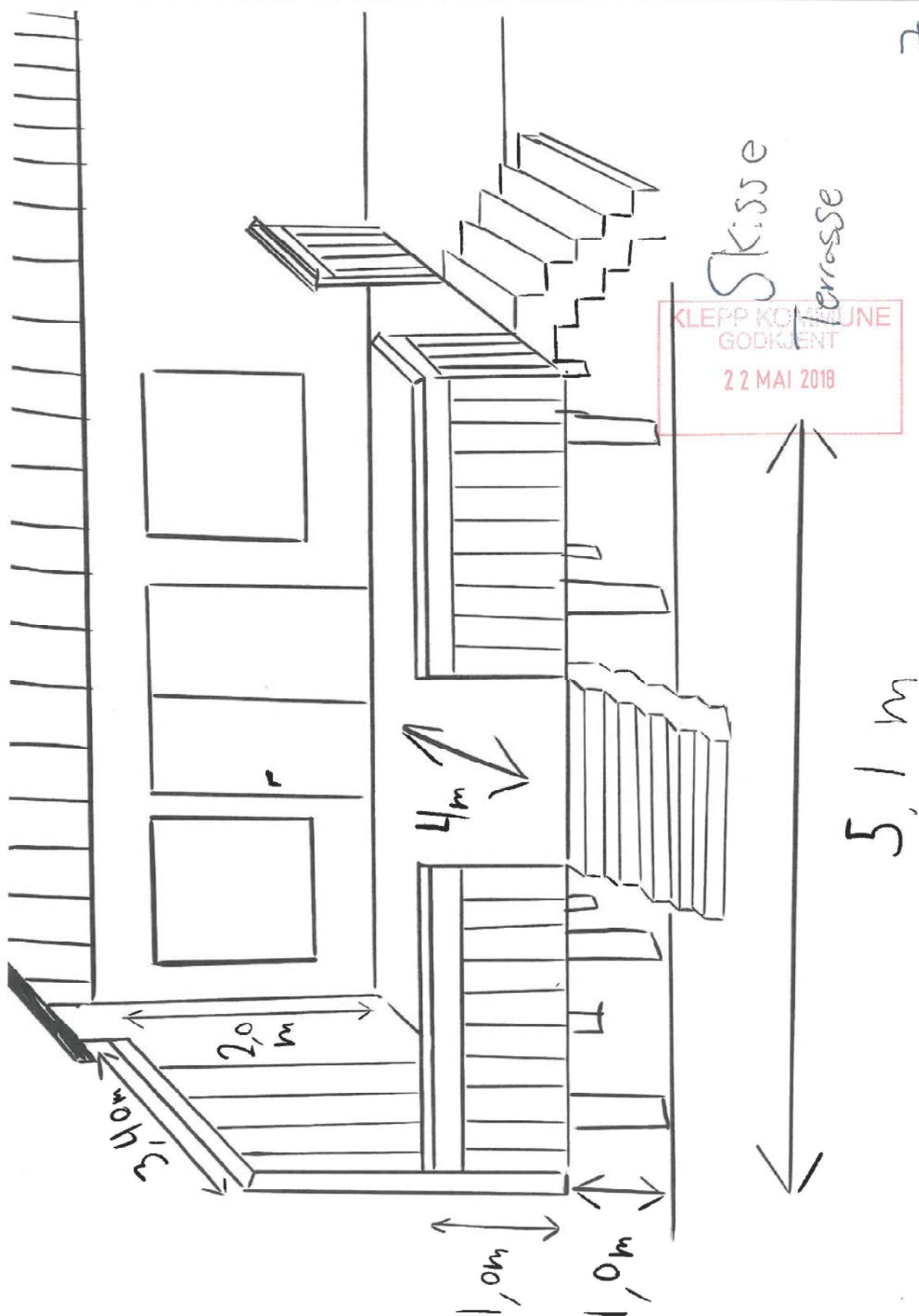
KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 22 MAI 2018

Fasadetegning Terrasse
fra Vest, Mølestock 1050

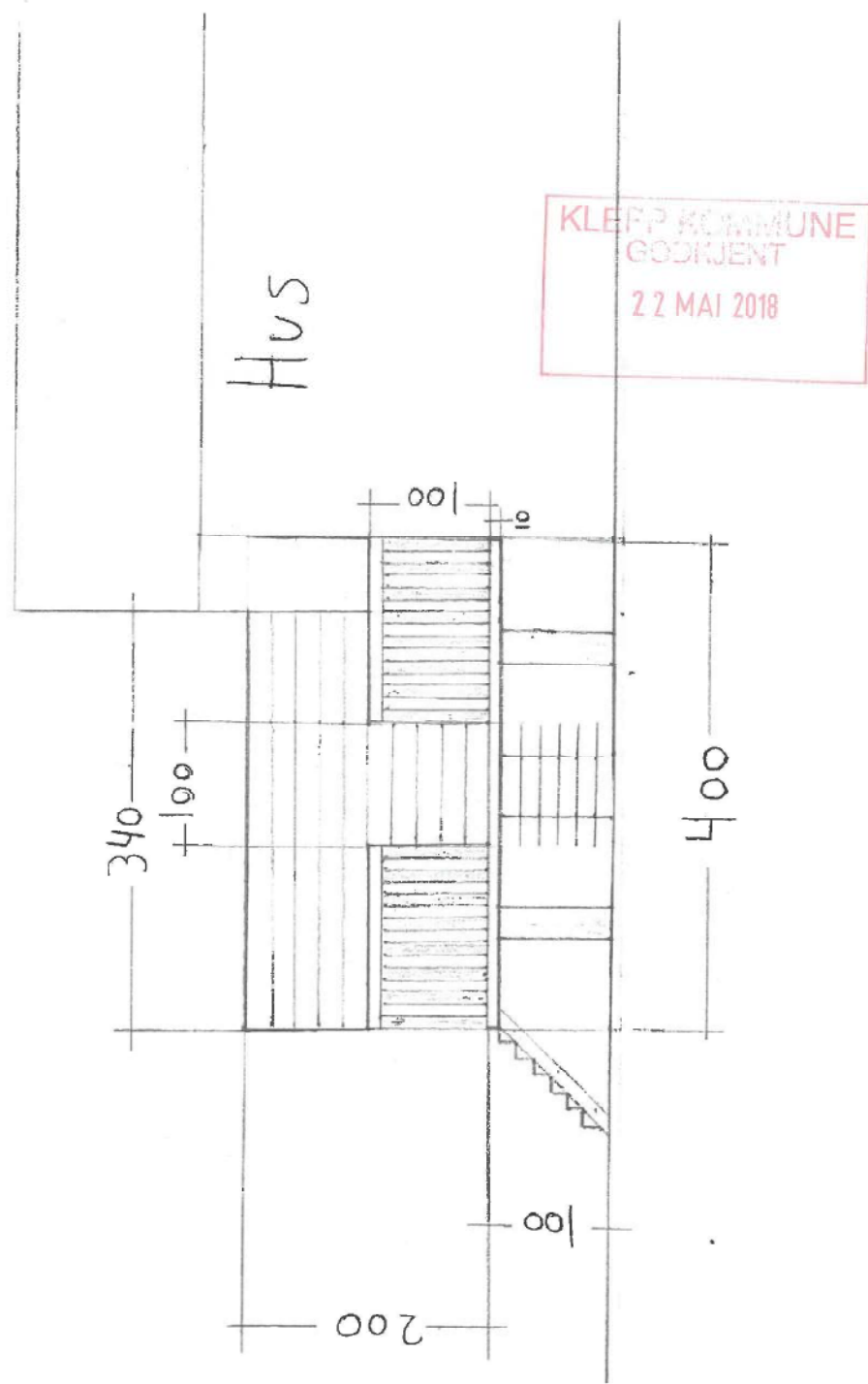
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
22 MAI 2018

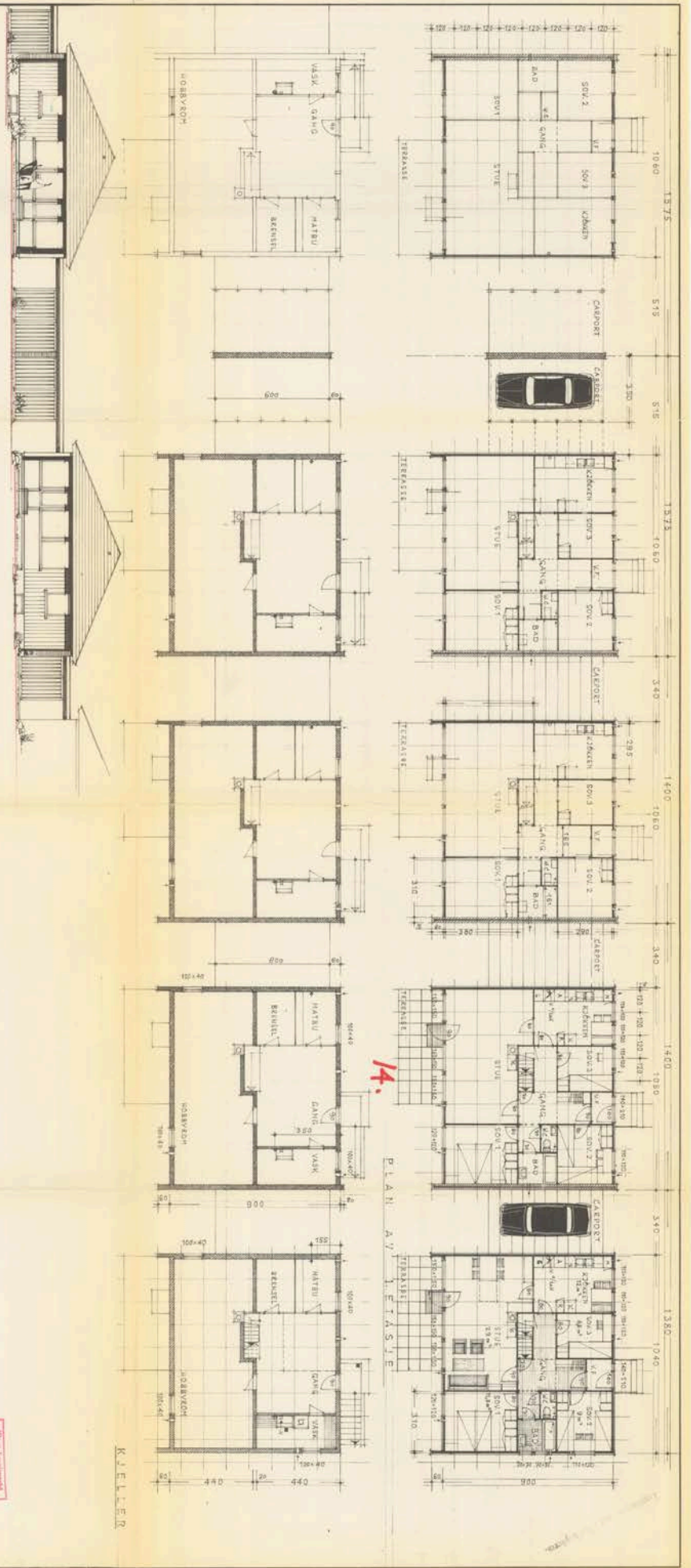
2





FasadeTegning Terrasse
fra Sør. Målestokk 1:50

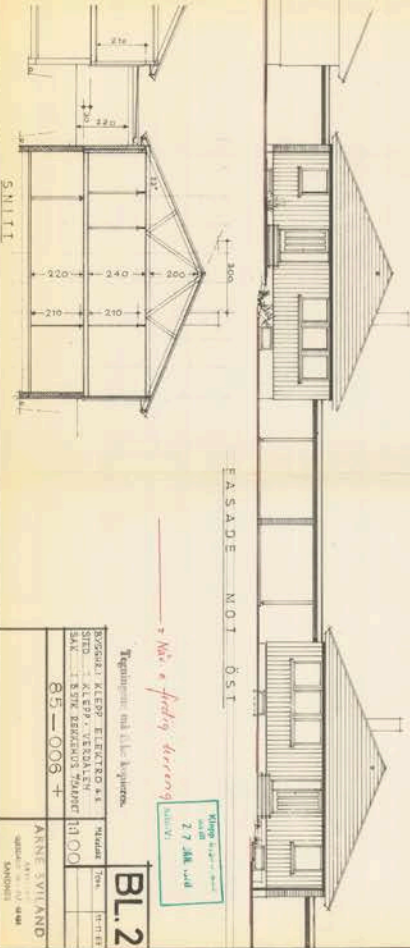




FASADE NOT VESTI

FASADE NOT SYD

FASADE NOT ÖST



Byggeskizze
1:500
ANSV.

Byggeskizze
1:500
ANSV.

BL.2

Dok. 4265 1970.
Jæren herredsrett 18/8

Målebrev

Nr. Kartbl.
Prt.koll. nr. ..16.. Side ..66..

År 1970 den 7/8 vart det, i samsvar med § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

gården Kleppe..... gnr. ...1..... bnr....656... i Klepp.

Forretningen er rekvirert av ...Klepp. Elektro A/S.....
som er heimelshaver / med fullmakt fra heimelshaveren *

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

Kåre Johansen og Enok E. Stangeland.....

Alle var lovlig varslet den / i

Ved forretningen møtte:

Selger: ...Klepp. Elektro A/S..

Kjøper:

Parsellen ligger i det regulerede / uregulerede strøk på ..Kleppe.....

Delingen er godkjent i Bygningsrådet den..... 19..... sak nr.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser i nord til Sivvegen 12 med	36,16 m
" " " aust " Sivvegen med	14,00 m
" " " sør " Sivvegen 16 med	36,16 m
" " " vest til 45/26,53 med	14,00 m

Skylddeling

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

Grensene er som nevnt ovenfor. Parsellen skal benyttes til: ..byggetomt.....

Skyld for den fraskilte delen er fastsatt til ..1.øre uten fradrag

Hovedbrukets gjenværende skyld: 0,01

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

Forretningen ble avsluttet den ..7/8.....19.70..

J. Solheim

Kåre Johansen
Kåre Johansen

Enok E. Stangeland
Enok E. Stangeland

* Stryk det som ikke passer

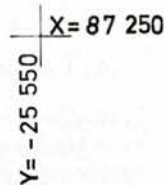
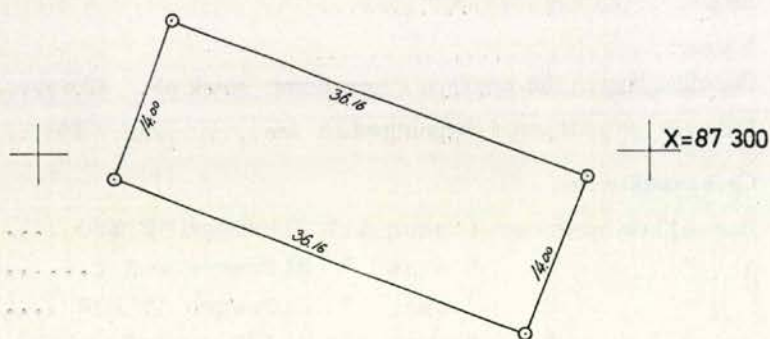
MÅLEBREV - KART

Bruksnavn: Sivvegen 14
gnr. 1 bnr. 702
Areal: 506 m²
Skyld: 1 øre uten fradr.
Parsell av: Tomtefelt III
gnr. 1 bnr. 656

Koordinater

Punkt nr.	y	x
A	25 560,26	87 284,80
B	25 593,97	87 297,89
C	25 588,91	87 310,94
D	25 555,20	87 297,85

Målestokk 1 : 500



Db.nr. 7761-73
Jæren herredsrett 11/12-

ERKLÆRING.

I henhold til vedtak i Klepp bygningsråd den 14. august 1973, sak 340/73, erklæres med dette at garasje på Marton Hansens eiendom gar. 1, bnr. 703, Kleppe kan bygges sammen med bolighuset på min eiendom gar. 1, bnr. 702.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på gar. 1, bnr. 702, Kleppe i Klepp.

Heftet kan ikke slettes uten samtykke fra Klepp bygningsråd.

Kleppe, den

10/12-73

Aslæk Andreas Aadnøy

Aslæk A Aadnøy.

Til vitenskaplighet:

[Signature].....

Torhild Nyrstøl.....

[Signature]

Kommune 1120 Klepp Postboks 25 4358 KLEPPE Org. nr.: 00864969682		MÅLEBREV uten grensejustering med grensejustering	
		J.nr. 227/07	
		Målebrev nr. 10/09	
		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	1	702	
Bruksnavn/adresse Sivvegen 19			
Areal	505.7 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

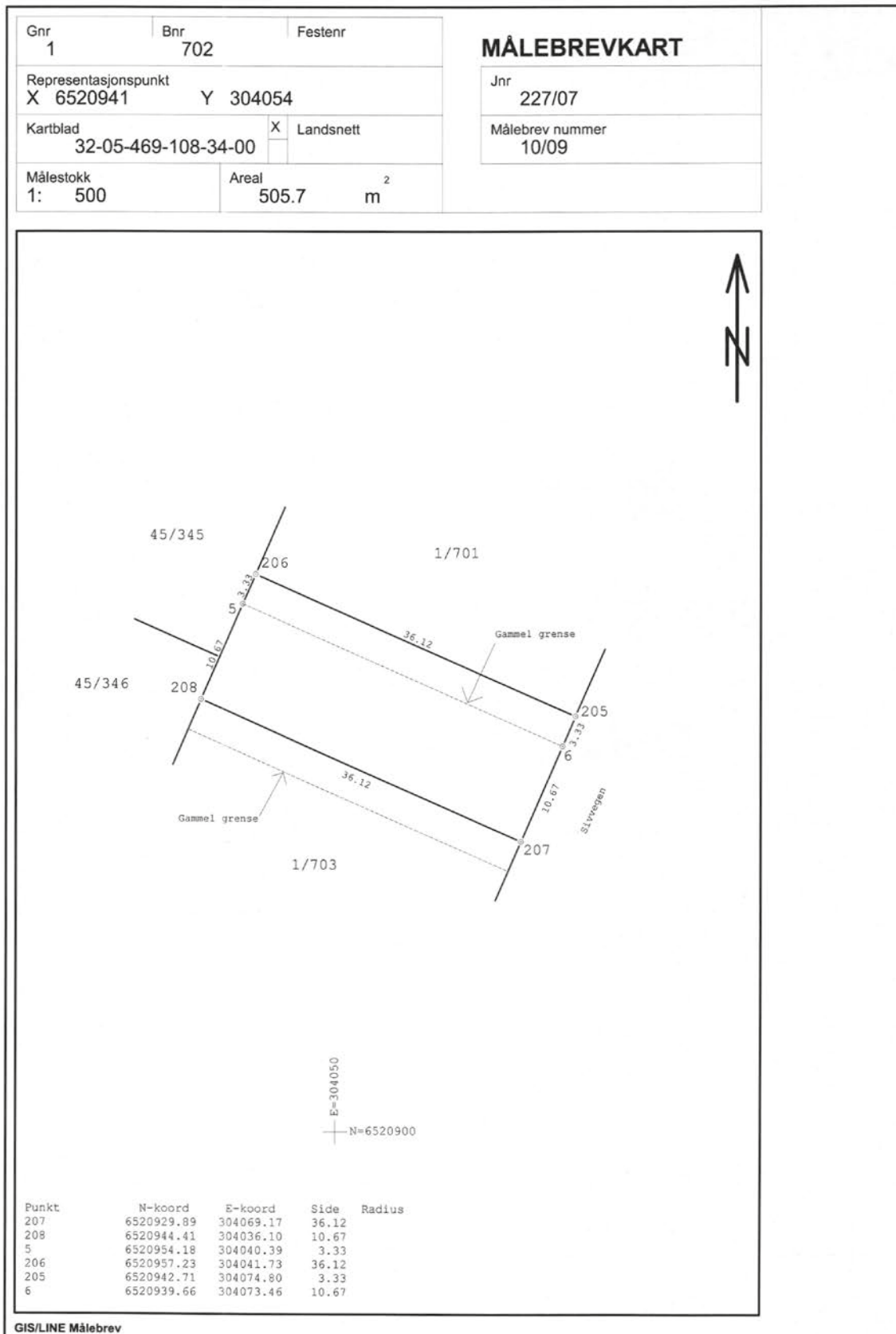
Dato for forretningen	11.2.2009		
Rekvirent	Ellen Stangeland m. fl.	Gnr.	1
		Bnr.	702
Bestyrer	Bjørn Vardøy		
Forretning	Kartforretning med grensejustering. Grensejusteringen er også rekvirert av eigere av gnr. 1, bnr. 701: Bjørg O. Helberg og Sigbjørn Helberg (festere) og Knut Karlsen (Hjemmelshaver); eigere av gnr. 1, bnr. 703: Oddvar Anfindsen og Liv Astrid Hausberg. Grensen er justert slik at: 120.3 m ² går ut av gnr. 1, bnr. 701 og blir tillagt gnr. 1, bnr. 702. 120.3 m ² går ut av gnr. 1, bnr. 702 og blir tillagt gnr. 1, bnr. 703. Dette medfører at arealet av gnr. 1, bnr. 701 minker med 120.3 m ² , arealet av gnr. 1, bnr. 702 blir uforandret og arealet av gnr. 1, bnr. 703 øker med 120.3 m ² .		

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kleppe	05.03.2009		 Bjørn Vardøy

GAB	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Registreringsstempel 	Dagbokstempel  Doknr: 260039 Tinglyst: 14.04.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev





Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 03.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	702	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sivvegen 19, 4351 KLEPPE								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF
Delarealer	Delareal 506 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2040
Navn	Verdalen - endring nr 2
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08.05.1972	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/216/2_4.pdf	
Delarealer	Delareal	19 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	487 m ²
	Formål	Boliger



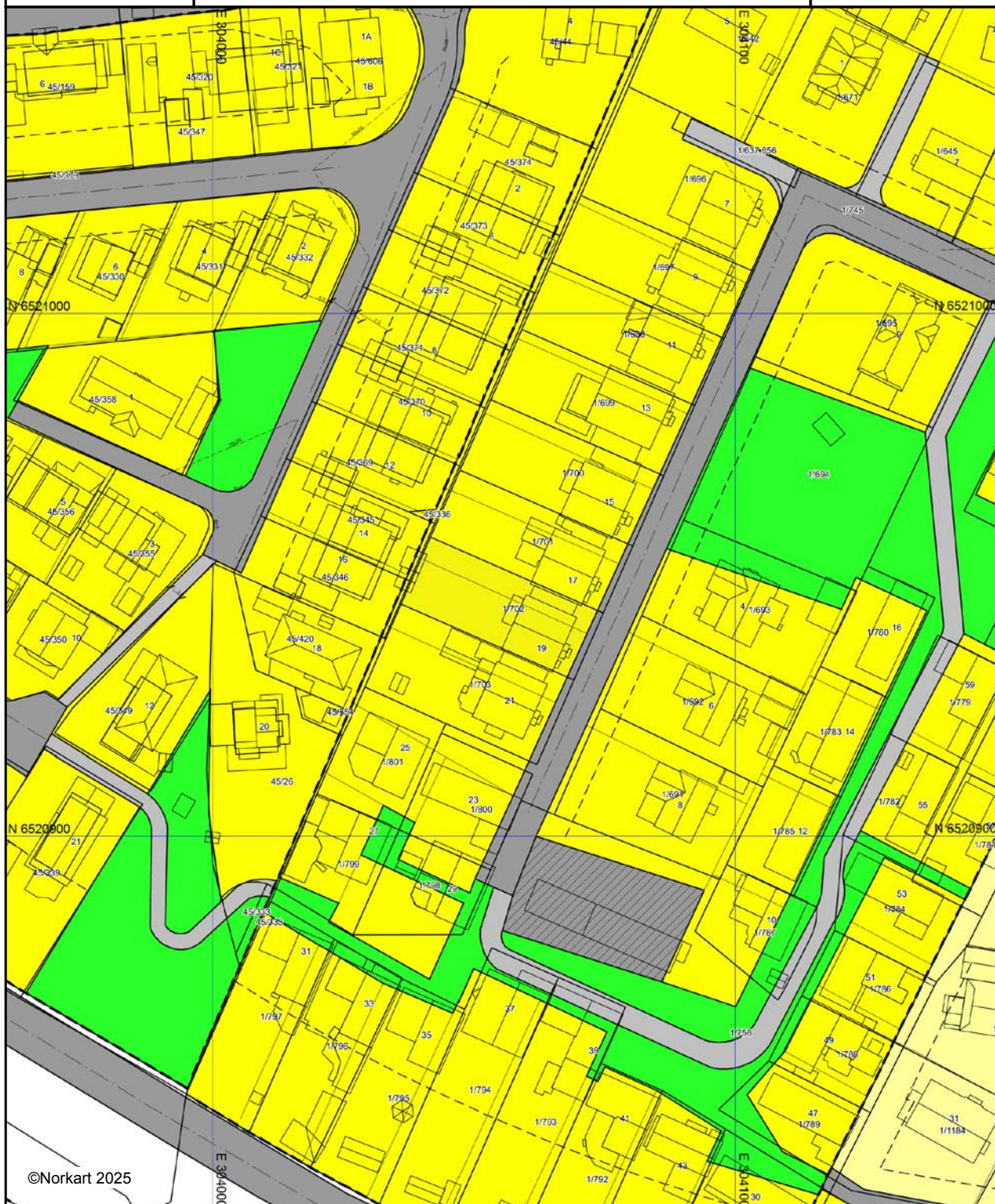
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/702
Adresse: Sivvegen 19
Dato: 03.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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



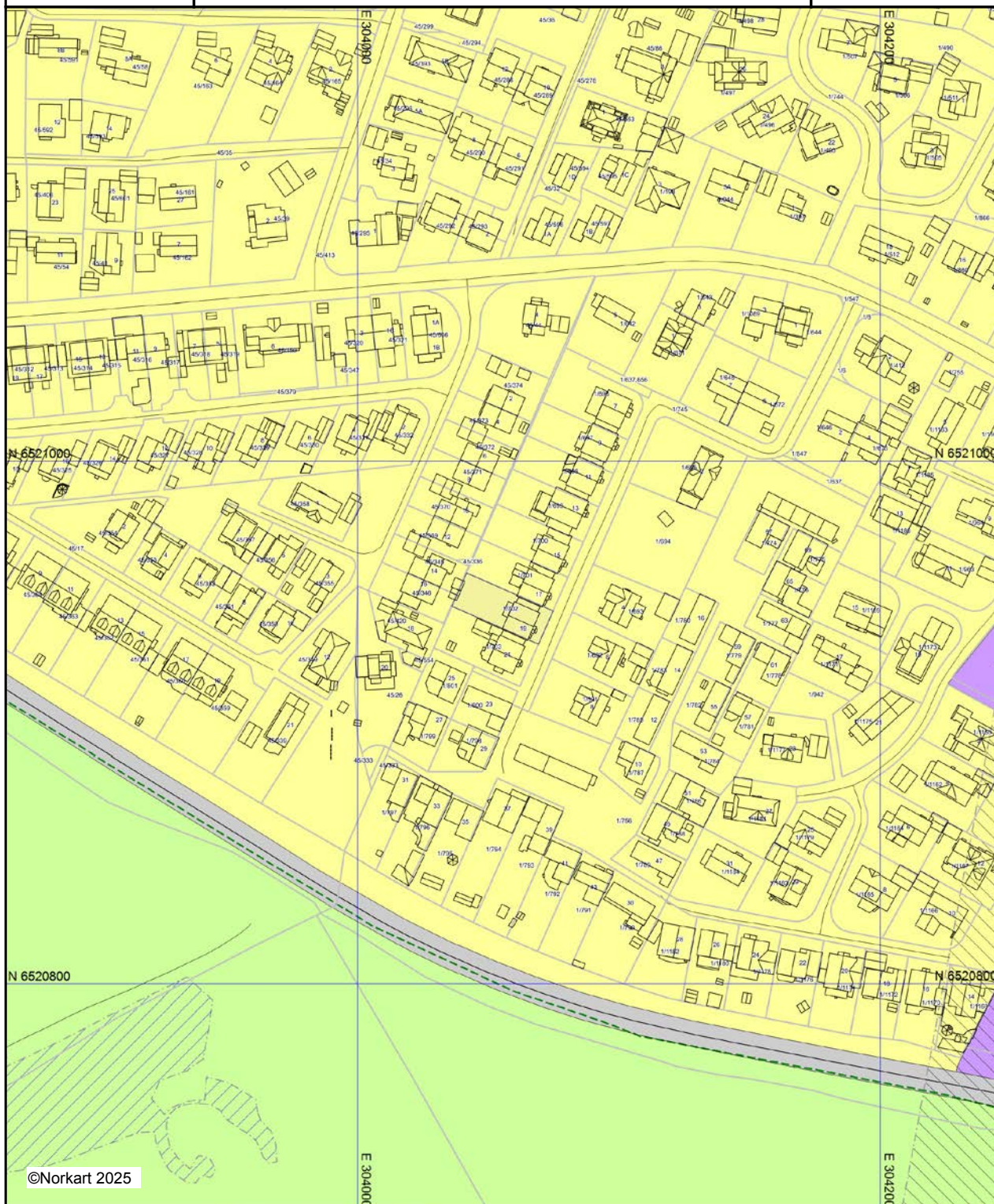
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/702
Adresse: Sivvegen 19
Dato: 03.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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

-  Bustader - noverande
-  Næringsbygningar - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Sikringssonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 702	Kommune:	1120 Klepp
Adresse:		Grunnkrets:	104 Verdalen aust
Veiadresse:	Sivvegen 19, gatenr 6200 4351 Kleppe	Valgkrets:	1 Klepp
		Kirkesogn:	6030803 Bore
		Tettsted:	4585 Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Sivvegen 14	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.08.1970	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	505,7 kvm	Skyld:	99,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	11.02.2009	Avgiver	1120/1/701	-120,3
	Matrikkelført:	05.03.2009	Berørt	1120/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1120/1/745	0,0
			Mottaker	1120/1/702	0,0
			Mottaker	1120/1/703	120,3
Skylddeling	Forretning:	18.08.1970	Avgiver	1120/1/656	-506,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/1/702	506,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 1: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sivvegen 19	K0101	Bolig			3		1
Sivvegen 19	H0101	Bolig	190,8	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	30,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	190,8	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	190,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	171711665			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1		95,4		95,4				
H01	1		95,4		95,4				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	20,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.05.2018
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	171711665 / 2			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Nærland Joacim	141196

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

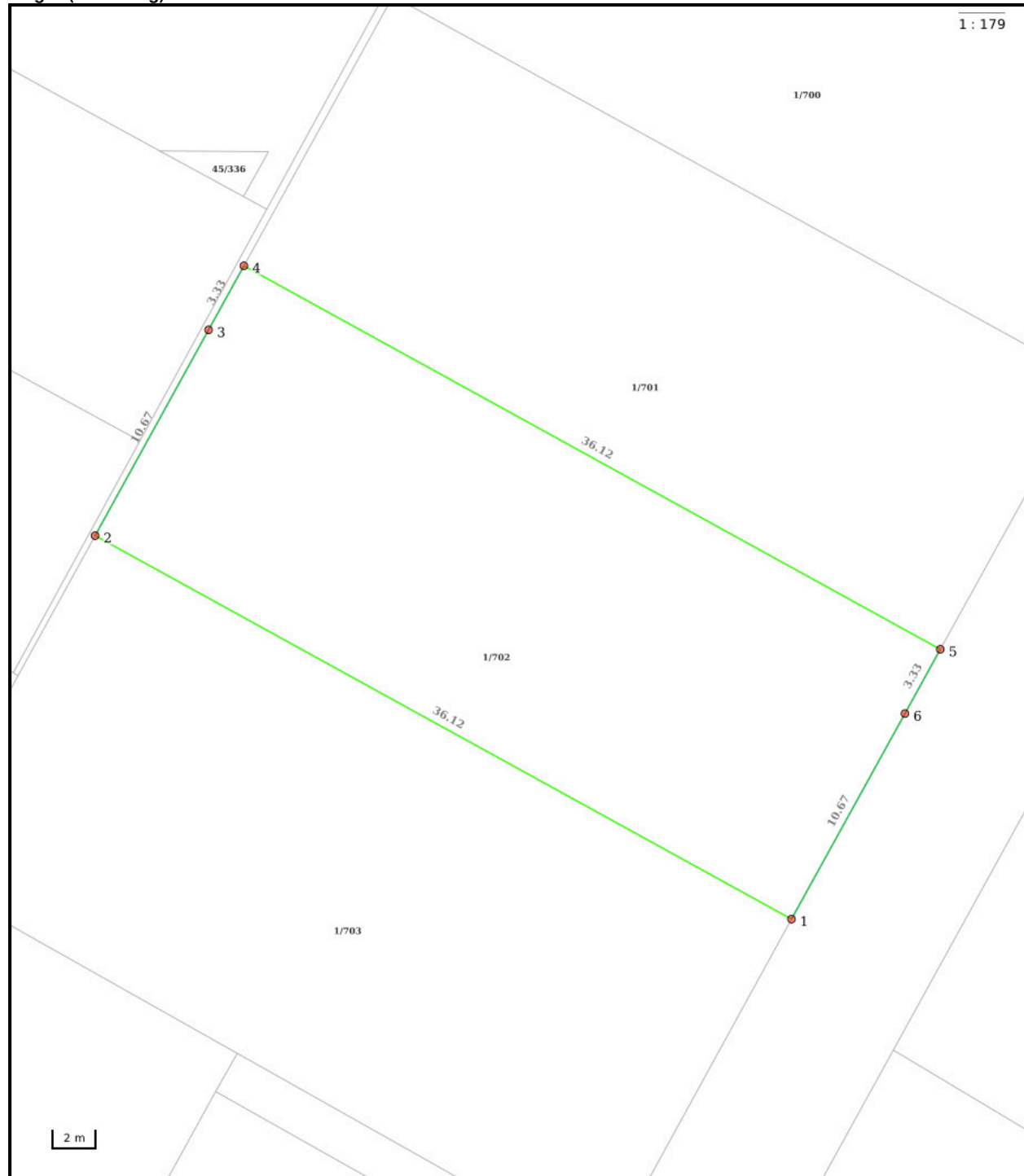
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 505,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 520 929,89	304 069,17	36,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 520 944,41	304 036,10	10,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 520 954,18	304 040,39	3,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 520 957,23	304 041,73	36,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 520 942,71	304 074,80	3,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 520 939,66	304 073,46	10,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

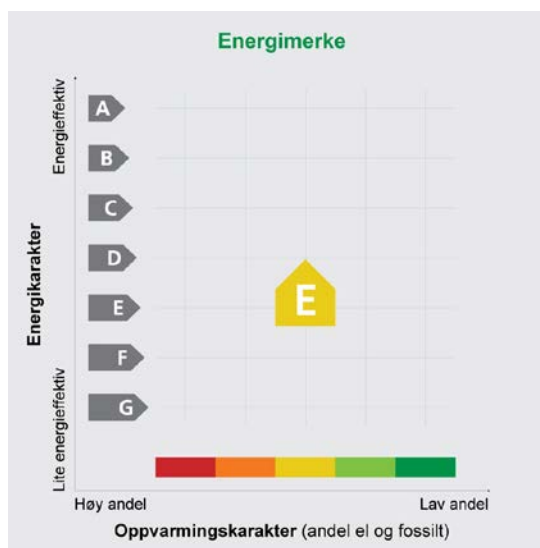
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Adresse	Sivvegen 19
Postnr	4351
Sted	KLEPPE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	702
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	171711665
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1382104
Dato	09.04.2022

Innmeldt av Viviann Finnestad Isachsen



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sivvegen 19
4351 KLEPPE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le**Oppdragsnummer:****Telefon:** 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

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