

aktiv.



Markvegen 1B, 4350 KLEPPE

**Innbydende familiebolig med
sentral beliggenhet. 4 soverom,
2 bad, 2 stuer og carport.
Skjermet, innegjerdet**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Alexander Nygård

Mobil 414 10 818

E-post alexander.nygard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 143 640,-
Total ink omk.: Kr 5 833 640,-
Selger: Steffen Solberg
Anika Øksnevad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i 138
Tomtstr.: 278.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2205
Oppdragsnr.: 1403260229

En innholdsrik og familievennlig bolig med komfortabel planløsning og attraktiv beliggenhet.

Velkommen til Markvegen 1B - en innbydende og familievennlig bolig med attraktiv, sentral beliggenhet! Her får du en romslig og funksjonell bolig med 4 soverom, 2 bad og 2 stuer – perfekt for den moderne familien som ønsker både god plass og fleksible løsninger.

Eiendommen byr på et skjermet og innegjerdet uteområde med gode solforhold, ideelt for lek, avslapning og hyggelige sammenkomster. Carport og gode oppstillingsmuligheter gir en praktisk hverdag. Her bor du trygt og komfortabelt med kort vei til skole, barnehage, butikker og øvrige servicetilbud.

En innholdsrik bolig som kombinerer komfort, beliggenhet og familievennlige kvaliteter på en svært attraktiv måte.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	42
Energiattest	77
Nabolagsprofil	100
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 kvM

TBA: 71 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, utvendig bod, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Stue/gang, 3 soverom, bod, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 kvm Terrasse

2. etasje

3 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

278.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet. Asfaltert gårdsrom med garasje, og terrasse på baksiden av boligen.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Klepp. Boligen ligger sentralt, men skjermet i det populære området Kleppestemmen. Boligfeltet består av en fin og jevn fordeling av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Boligen ligger i nærhet til offentlig transport, shopping og gode rekreasjonsområde

som Kleppelunden, Klepp idrettshall og flere fotballbaner. I kort kjøreavstand finner du de idylliske Jærstrendene som Borestranda, Orrestranda, Selestranda og flere.

Klepp IL har idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubben kan tilby bl.a. fotball, håndball, svømming, turn osv. Ved Jærhagen finnes det også isbane, som det er mulig å bruke gjennom vinteren. Klepp kan også tilby flere treningsstudioer, bl.a. Arena og Sport 4 You. Driver du med sportsfisking er det mulighet for dette i Figgjoelva som har utløp på Selestranda.

I den idylliske Kleppelunden kan du ha med hele familien og grille, eller ta deg en joggetur gjennom Kleppelunden og over Håland på tre kilometer. Kleppelunden har bl.a. grillplass for familien, belyste løyper for sene joggeturer og treningsapparater for de som ønsker å benytte seg av det.

Et barnevennlig område med lekeplasser og fotballbane tilrettelagt for barn i alle alder. Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager. For å nevne noen av de nærmeste så har vi; Kleppstemmen FUS barnehage, Kleppe friluftsbarnhage, Lyngmarkå barnehage og Steingarden Barnehage.

Området gir mulighet for offentlig transport via buss og tog med hyppige avganger. Nærmeste togstasjon er Klepp stasjon, ca. 5 minutters biltur fra boligen.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.

Innhold

Enebolig over 2 plan med følgende innhold:

1. etasje:

- Entré/gang
- Soverom
- Bad
- Stue/kjøkken
- Uteområde

2. etasje:

- Gang
- 3 soverom
- Stue
- Bad

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:

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Skadet taknedløp mot vest, trolig forårsaket av påkjørsel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skiftet skadet taknedløp.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Liten avstand til terreng og mangelfull lufting kan føre til økt fuktbelastning, med risiko for råte og nedbrytning av kledning og underliggende konstruksjon over tid. Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng. Etablere nødvendig lufting/drensspalte over vannbord og justere musetting. Kledning fra byggeåret, normal slitasje iht alder, stedvis noe tørkesprekker og vridninger i kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm. Stedvis manglende drems-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon. Musetting behøver

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer fra byggeåret. Noe begynnende nedbrytning i utvendige overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Registrert svelling i innvendige mdf foringer, usikker om dette kan tilbakeføres til kondensering, og eller utettheter. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler nærmere kontroll. Krakelering i brannvindu på kjøkken, produksjonsfeil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begynnende overflatenedbrytning kan føre til redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Svelling i foringer kan indikere fuktpåvirkning.

Utvendig vedlikehold anbefales. Nærmere kontroll av årsak til svelling i foringer bør utføres.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre svelling i nedre del av foring til ytterdør terrasse. Terrassedør behøver justering

mot lås.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Mindre svelling kan indikere fuktpåvirkning. Feil justering kan gi redusert funksjon og tetthet.

Justering av terrassedør anbefales. Videre oppfølging av svelling i foring bør påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og markterrasse av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe tørkesprekker, normal vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Terrassebord til balkong er stedvis montert tett.

Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette terrassebord og mangelfull overflatebehandling kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan medføre råte og nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling. Terrassebord bør vurderes justert for bedre lufting og drenering.

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

Stedvis noen bruksslitasje/vannmerker, hovedsakelig i 1. etasje. Påregnelig normalt ift. alder.

Stedvis riss i overgang tak/vegg. Estetisk, ingen umiddelbar behov for tiltak

- Andre tiltak:

Estetisk, ingen umiddelbar behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannuttak i dusjnise på yttervegg. Det er registrert vannmerker på flis under blandebatteri, samt soppdannelser i fuger i hjørne mot dusjvegg og stedvis på vegg. Det er ikke registrert bom eller riss. Avskalling dørlist

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste forhold kan indikere fuktbelastning på overflater og gi risiko for videre soppdannelse og nedbrytning av fuger over tid.
Rengjøring og utskifting av berørte fuger anbefales. Det bør sikres god ventilasjon og tørkeforhold i dusjsonen.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42. Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet, estetisk, ingen behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det registreres "bom", hulrom under hjørnelist på gulv i dusjsonen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom/hulrom reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke synlig ført under klemring i sluk under badekar. Synlig i hjelpesluk. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull tetthet mellom slukring/membran kan føre til utettheter. Anbefaling nærmere kontroll.

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Lekkasje i overgang slange/blandebatteri ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Skifte pakning/oring i overgang slange/blandebatteri.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplate av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannmerker i bakplate under vaskeikum. Eier opplyser at dette skyldes utettheter fra avløpsrør okrt tid etter innflytting, opplyst utbedret. Ingen registrert lekkasje eller fukt ved overflatemåling. Stedvis bruksmerker, svelling i fronter, registrert skade i skapdør hjørne overskap. Avskalling i hjørne av platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold tilknyttet lekkasje fremstår som utbedret. Gjenstående merker vurderes som kosmetiske.

Ingen tiltak nødvendig, men utbedring av skader kan vurderes av estetiske hensyn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis.

Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Carport og parkering i gårdsrom.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 690 000

Omkostninger kjøper

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

143 640 (Omkostninger totalt)

160 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 833 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 850 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 853 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 484 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 14 484,59. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 7 019,82. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 7 464,77.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 371 714 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 486 854 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle

andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2205 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:

1120/1/2205:

07.02.2013 - Dokumentnr: 111265 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2204

Bestemmelse om vedlikehold.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2013 - Dokumentnr: 111261 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:1 Bnr:391

07.02.2013 - Dokumentnr: 111265 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:391

Bestemmelse om vedlikehold.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.06.2013. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.06.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Reguleringsplan Området ved Fredheim Id 1070. Ikrafttredelse 08.07.1977

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er kr 49 000 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning/styling
4 700 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
0 Oppgjørshonorar
5 900 Oppgjørsvederlag
1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 144 600

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

Ansvarlig megler

Alexander Nygård
Partner / Eiendomsmegler MNEF
alexander.nygard@aktiv.no, Tlf: 414 10 818

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.05.2026

Velkommen til Markvegen 1B

presenteres av Alexander Nygård v/ Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto Asle Haukland



Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i det populære boligområdet Kleppestemmen på Klepp.



Boligen har carport like ved inngangspartiet, noe som er både praktisk og komfortabelt i hverdagen. Her kan man gå tørrskodd fra bilen og rett inn i boligen, samtidig som det gir enkel adkomst ved handling, levering og i all slags vær.



Velkommen inn!



Entré/gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Like ved inngangen finner man et praktisk toalett/bad.



Lys og delikat stue med god plass til både sofagruppe og spisebord.



Kjøkkenet og stuen har en åpen og sosial løsning som gir en luftig romfølelse.



Fra stuen er det utgang til et lunt og hyggelig uteområde som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.



Egen sofakrok med god plass til TV-løsning og vedovn, som skaper en lun og hyggelig atmosfære i oppholdsrommet.





Lunt, koselig, stemningsfullt
Kjøkken og stue har en åpen og sosial
løsning som gir en luftig romfølelse.





Spiseplassen ligger i tilknytning til kjøkkenet og har en naturlig forbindelse til utgangen mot uteområdet.



Den lune, skjermede uteplassen gir en rolig og privat atmosfære hvor man kan nyte gode solforhold og behagelige dager uten innsyn.



Kjøkkenet er praktisk utformet i U-form med en tidløs, lys innredning.



Det har rikelig med skap- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold og en funksjonell løsning for matlaging i hverdagen.



Romslig soverom i hovedetasjen



God plass til garderobeløsning, som gir gode lagringsmuligheter og en praktisk og komfortabel romløsning.

Helfliset bad/vaskerom i hovedetasjen

Praktisk og funksjonelt innredet med nedfelt vask i skuffeseksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Bak skyvedører er det satt av plass til vaskemaskin og tørketrommel, som gir en ryddig og effektiv vaskeløsning.





Innholdsrik 2. etasje med tre soverom, stue, gang, bod og bad. Etasjen har en god og funksjonell planløsning som gir fleksible bruksområder og plass til både familie og gjester.



Loftstue er en praktisk og fleksibel løsning i en familiebolig, og gir et ekstra oppholdsrom som kan tilpasses ulike behov som lek, TV-stue eller hjemmekontor. Herfra er det utgang til luftebalkong.



Loftstue



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Badet i 2. etasje er helfiset og stilrent utformet, med nedfelt servant i skuffeseksjon, badekar og vegghengt toalett.



Løsningen gir et moderne og funksjonelt bad med god oppbevaringsplass og en ryddig helhet.





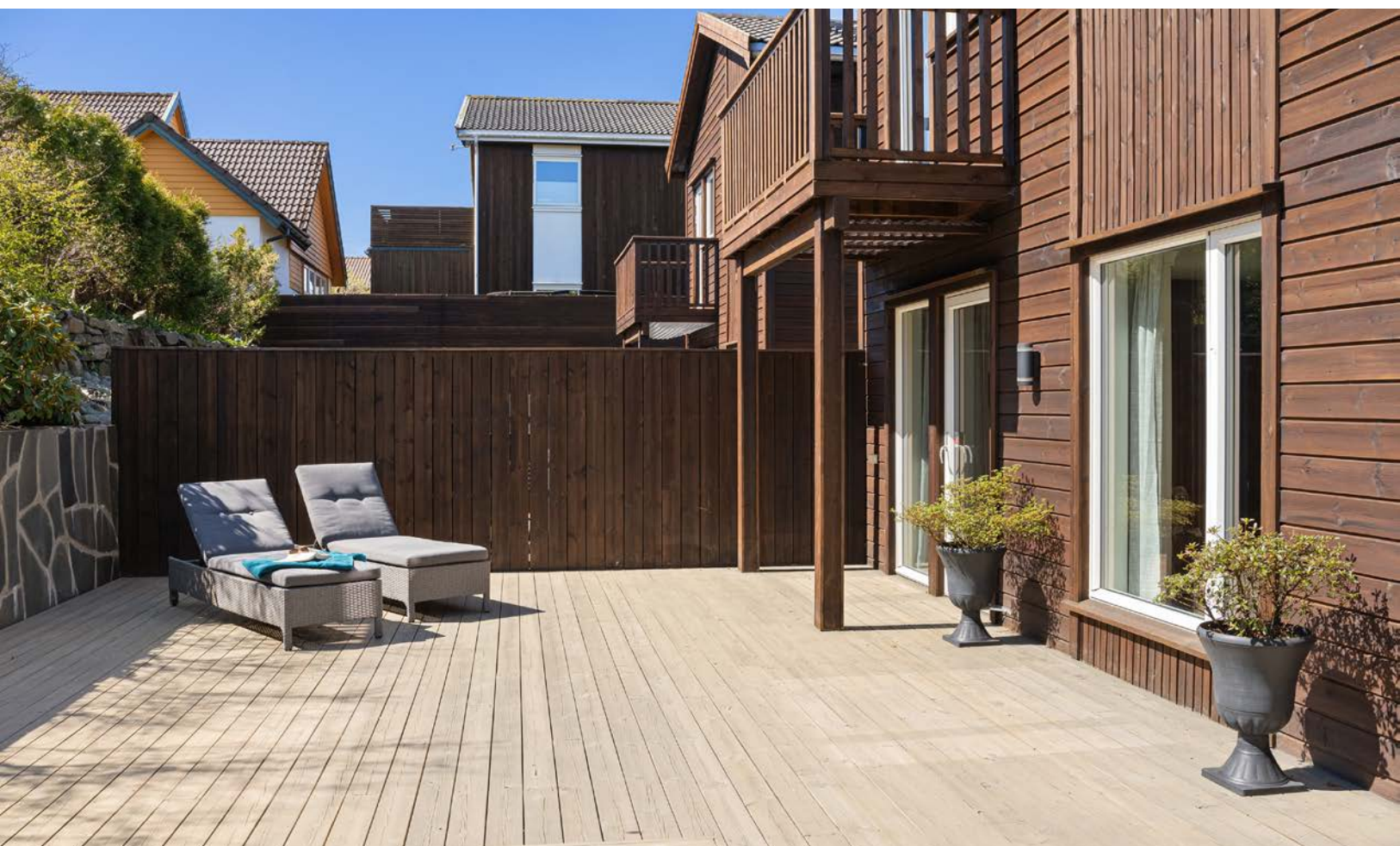
Terrasse av god størrelse for ønsket utemøblering.



Stor terrasse med gode solforhold.



En innholdsrik bolig som kombinerer komfort, beliggenhet og familievennlige kvaliteter på en svært attraktiv måte.





Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Steffen Solberg

Anika Øksnevad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Markvegen 1B

4350 Kleppe

1120-1/2205/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Hatteland Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt stikk på kjøkken, lys og nytt stikk i bod under trapp, mars 2024. Ny termostat på bad 1. etg., feb. 2025.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


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

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Markvegen 1B , 4350 KLEPPE

 KLEPP kommune

 gnr. 1, bnr. 2205

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1267

Eiendomsverdi ref nr: UU1263

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland

Vår ref: 20264094



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke som ble oppført i 2013.
Ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Saltak i tre som er tekkt med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.

Boligen fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstandsmerknader skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taket er observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av takkingens faktiske tilstand. Alderslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledning oljet i 2025.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkong og markterrasse av tre.

Stålpipe m/ildsted i stue 1. etasje.

Merknad innvendig:
-Sprekk i brannplate i ildsted.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong.
Det er ikke foretatt nivelleringer ved befaring.

Boligen har malt tretrapp.
Normal brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn.

Profilert hvitmalt dører, hovedsakelig normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknad:
-Noe avskalling i dørblad til våtrom 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Boligen er oppført i 2013. Det er usikkert om krav til uavhengig kontroll av våtrom var gjeldende på søknadstidspunktet.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42.
Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet, estetisk, ingen behov for tiltak.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

2. etasje
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Boligen er oppført i 2013. Det er usikkert om krav til uavhengig kontroll av våtrom var gjeldende på søknadstidspunktet.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

Beskrivelse av eiendommen

er målt til 7. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.
Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet, estetisk, ingen behov for tiltak.
Det er plastsluk og smørremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplate av laminat.
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Generell info:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.
Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.
Eier opplyser art det nylig har blitt utført service på anlegget, samt at filter skiftes årlig.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Ei-anlegget hovedsakelig fra byggeåret.

Nytt stikk på kjøkken, lys og nytt stikk i bod under trapp, mars 2024.
Ny termostat på bad 1. etg., feb. 2025.

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. Ei-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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet. Det er ikke registrert bygningsskader eller andre symptomer som indikerer ustabil grunn.

Byggegrunnen antas å bestå av stabile masser basert på visuell vurdering, men dette er ikke kontrollert gjennom grunnundersøkelser.

Dreneringen er fra 2013.

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

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

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

Ringmur/plate i stedstøpt betong.

Ringmur er gjennkledd, ikke kontrollert.

Asfaltert gårdsrom, terrasse plattning.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

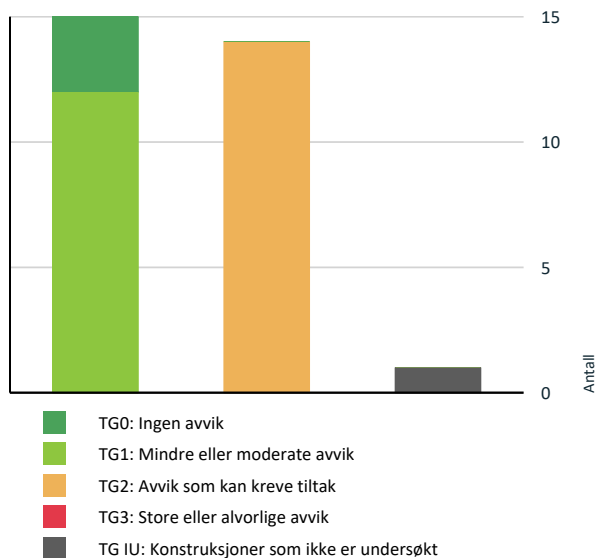
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Skadet taknedløp mot vest, trolig forårsaket av påkjørsel.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kledning fra byggeåret, normal slitasje iht alder, stedvis noe tørkesprekker og vridninger i kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm. Stedvis manglende drenerings-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon. Musetetting behøver stedvis noe justering.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret. Noe begynnende nedbryting i utvendige overflater som er utsatt for sol og fuktighet. Registrert svelling i innvendige MDF foringer, usikker om dette kan tilbakeføres til kondensering, og eller uttetheter. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler nærmere kontroll. Krakelering i brannvindu på kjøkken, produksjonsfeil.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mindre svelling i nedre del av foring til ytterdør terrasse. Terrassedør behøver justering mot lås.

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

Det er påvist andre avvik:

Noe tørkesprekker, normal vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk. Terrassebord til balkong er stedvis montert tett. Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.

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

Det er påvist andre avvik:

Stedvis noen bruksslitasje/vannmerker, hovedsakelig i 1. etasje. Påregnelig normalt ift. alder. Stedvis riss i overgang tak/vegg. Estetisk, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

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

Det er påvist andre avvik:

Vannuttak i dusjnise på yttervegg. Det er registrert vannmerker på flis under blandedatteri, samt soppdannelser i fuger i hjørne mot dusjvegg og stedvis på vegg. Det er ikke registrert bom eller riss. Avskalling dørlist.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres "bom", hulrom under hjørneflis på gulv i dusjsonen.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke synlig ført under klemring i sluk under badekar. Synlig i hjelpesluk. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vannmerker i bakplate under vaskeum. Eier opplyser at dette skyldes uttetheter fra avløpsrør okrt tid etter innflytting, opplyst utbedret. Ingen registrert lekkasje eller fukt ved overflatemåling. Stedvis bruksmerker, svelling i fronter, registrert skade i skapdør hjørne overskap. Avskalling i hjørne av platetopp.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sammendrag av boligens tilstand

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


Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Lekkasje i overgang slange/blandebatteri ved badekar.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2013

Anvendelse
Helårsbolig

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skadet taknedløp mot vest, trolig forårsaket av påkjørsel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skiftet skadet taknedløp.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledning oljet i 2025.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledning fra byggeåret, normal slitasje iht alder, stedvis noe tørkesprekker og vridninger i kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

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

Anbefalt avstand er 15 cm.

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

Musetetting behøver stedvis noe justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Liten avstand til terreng og mangelfull lufting kan føre til økt fuktbelastning, med risiko for råte og nedbrytning av kledning og underliggende konstruksjon over tid.

Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng. Etablere nødvendig lufting/drems/spalte over vannbord og justere musetetting.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret. Noe begynnende nedbrytning i utvendige overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Registrert svelling i innvendige MDF foringer, usikker om dette kan tilbakeføres til kondensering, og eller uttetheter. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler nærmere kontroll.

Krakelering i brannvindu på kjøkken, produksjonsfeil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begynnende overflatenedbrytning kan føre til redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Svelling i foringer kan indikere fuktpåvirkning. Utvendig vedlikehold anbefales. Nærmere kontroll av årsak til svelling i foringer bør utføres.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre svelling i nedre del av foring til ytterdør terrasse.

Terrassedør behøver justering mot lås.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Mindre svelling kan indikere fuktpåvirkning. Feil justering kan gi redusert funksjon og tetthet.

Justering av terrassedør anbefales. Videre oppfølging av svelling i foring bør påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og markterrasse av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe tørkesprekker, normal vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Terrassebord til balkong er stedvis montert tett.

Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette terrassebord og mangelfull overflatebehandling kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan medføre råte og nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling. Terrassebord bør vurderes justert for bedre lufting og drenering.

Tilstandsrapport



TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Stålpipe m/ildsted i stue 1. etasje.

Merknad innvending:

-Sprekk i brannplate i ildsted.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noen brukslitasje/vannmerker, hovedsakelig i 1. etasje. Påregnelig normalt ift. alder.

Stedvis riss i overgang tak/vegg.

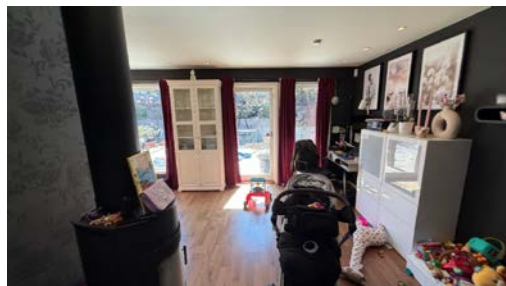
Estetisk, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estetisk, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

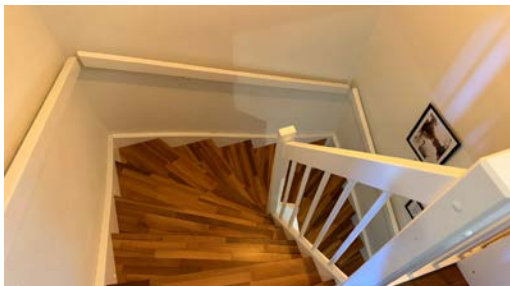
Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong.
Det er ikke foretatt nivelleringer ved befaring.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Normal brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn.



Innvendige dører

Beskrivelse

Profilert hvitmalt dører, hovedsakelig normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknad:
-Noe avskalling i dørbblad til våtrom 1. etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Boligen er oppført i 2013. Det er usikkert om krav til uavhengig kontroll av våtrom var gjeldende på søknadstidspunktet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannuttak i dusjnise på yttervegg. Det er registrert vannmerker på flis under blandedbatteri, samt soppdannelser i fuger i hjørne mot dusjvegg og stedvis på vegg. Det er ikke registrert bom eller riss.
Avskalling dørlist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste forhold kan indikere fuktbelastning på overflater og gi risiko for videre soppdannelse og nedbrytning av fuger over tid. Rengjøring og utskifting av berørte fuger anbefales. Det bør sikres god ventilasjon og tørkeforhold i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42.

Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet, estetisk, ingen behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres "bom", hulrom under hjørneflis på gulv i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom/hulrom reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke synlig ført under klemring i sluk under badekar. Synlig i hjelpesluk.
Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull tetthet mellom slukring/membran kan føre til utettheter. Anbefaling nærmere kontroll.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Boligen er oppført i 2013. Det er usikkert om krav til uavhengig kontroll av våtrom var gjeldende på søknadstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet, estetisk, ingen behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Lekkasje i overgang slange/blandebatteri ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Skifte pakning/oring i overgang slange/blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplate av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

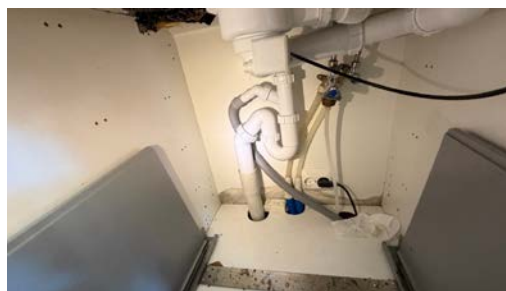
- Det er påvist andre avvik:

Vannmerker i bakplate under vaskekum. Eier opplyser at dette skyldes utettheter fra avløpsrør okrt tid etter innflytting, opplyst utbedret. Ingen registrert lekkasje eller fukt ved overflatemåling. Stedvis bruksmerker, svelling i fronter, registrert skade i skapdør hjørne overskap. Avskalling i hjørne av platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold tilknyttet lekkasje fremstår som utbedret. Gjenstående merker vurderes som kosmetiske. Ingen tiltak nødvendig, men utbedring av skader kan vurderes av estetiske hensyn.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

Ledningsnett

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befarings.

Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Eier opplyser art det nylig har blitt utført service på anlegget, samt at filter skiftes årlig.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget hovedsakelig fra byggeåret.

Nytt stikk på kjøkken, lys og nytt stikk i bod under trapp, mars 2024. Ny termostat på bad 1. etg., feb. 2025.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2013

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet. Det er ikke registrert bygningskader eller andre symptomer som indikerer ustabil grunn.

Byggegrunnen antas å bestå av stabile masser basert på visuell vurdering, men dette er ikke kontrollert gjennom grunnundersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2013.

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

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

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

Tilstandsrapport

TG U Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur/plate i stedstøpt betong.
Ringmur er gjenkledd, ikke kontrollert.



TG O Terrengforhold

Beskrivelse

Asfaltert gårdsrom, terrasse plattning.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



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

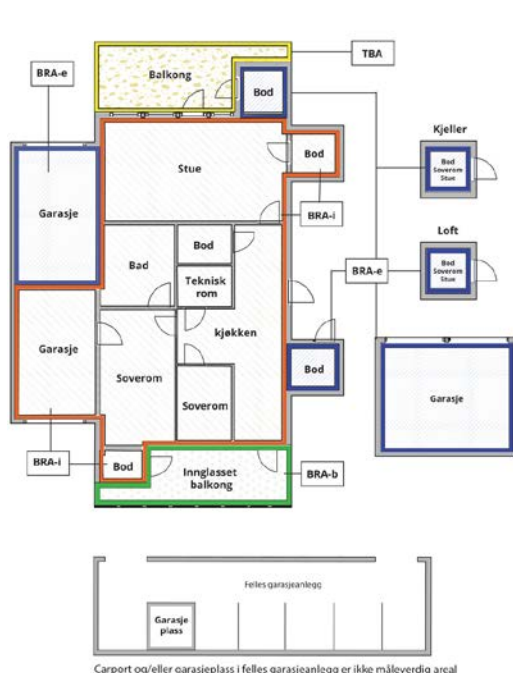
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69	7		76	68
2. Etasje	69			69	3
SUM	138	7			71
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, utvendig bod, stue/kjøkken	Bod under trapp	
2. Etasje	Stue/gang, 3 soverom, bod, bad		

Kommentar

Carport ved entre utgjør ca 21,50 m²
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt stikk på kjøkken, lys og nytt stikk i bod under trapp, mars 2024. Ny termostat på bad 1. etg., feb. 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Kåre Vatland Steffen Solberg Solberg	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	2205		0	278.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Markvegen 1B

Hjemmelshaver

Øksnevad Anika, Solberg Steffen Hiim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fiolvegen ved sentrum av Klepp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Merknad utvendig bod:

-Svelling/fuktskader dør til bød.

-

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal info	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

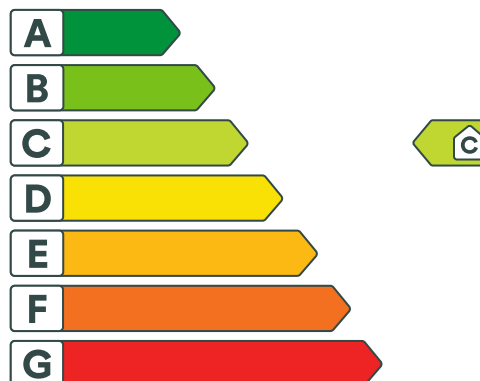
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Markvegen 1B, 4350 KLEPPE	
Dato for energimerking 26.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286962
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300322443
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 2205
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2013	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 138,0 m²	Oppvarmet bruksareal 138,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
121,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
114,41 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 226 kWh



Markvegen 1B, 4350 KLEPPE



Detaljering

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



Markvegen 1B, 4350 KLEPPE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

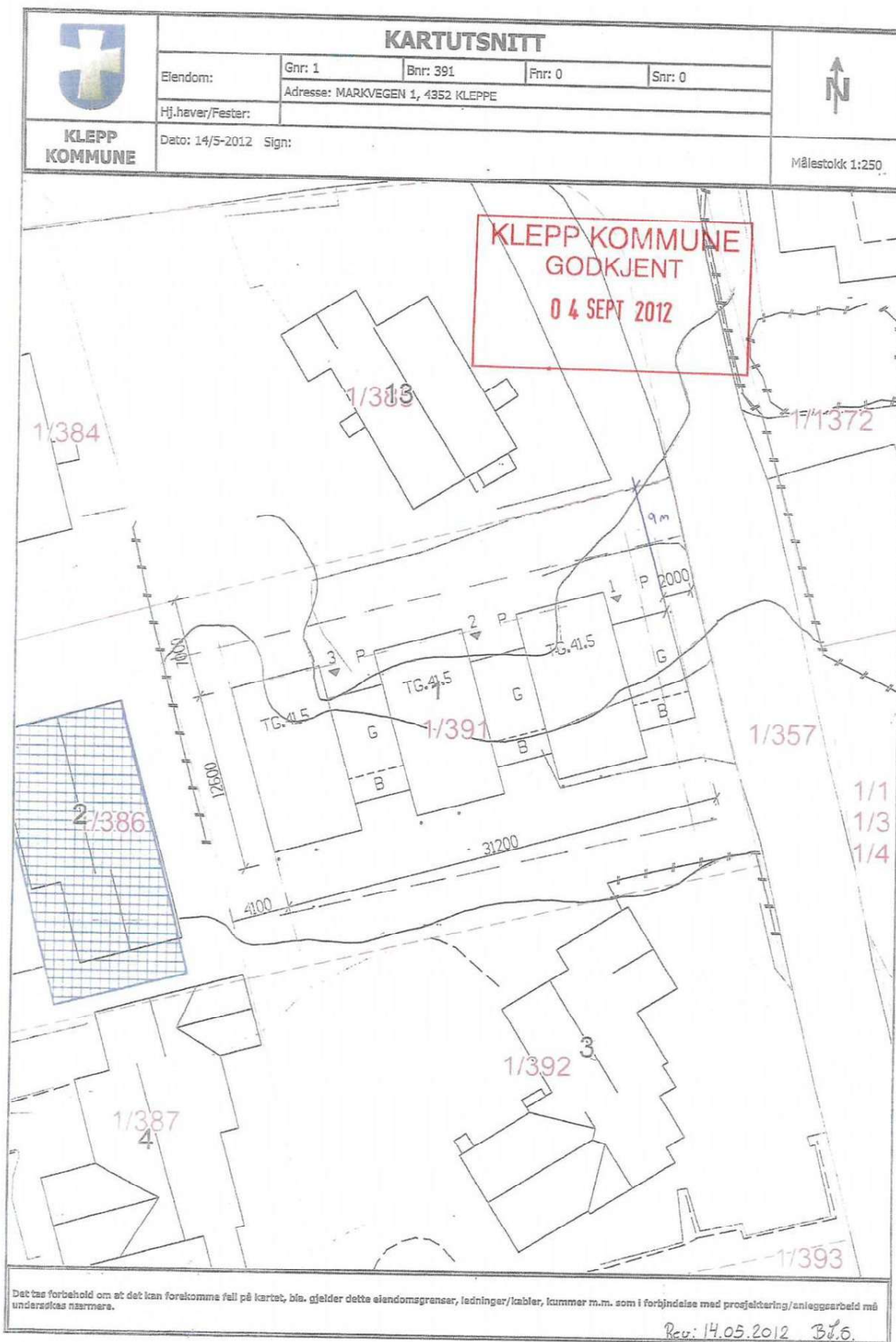


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





FASADE MOT SØR-ØST

FASADE MOT NORD-ØST

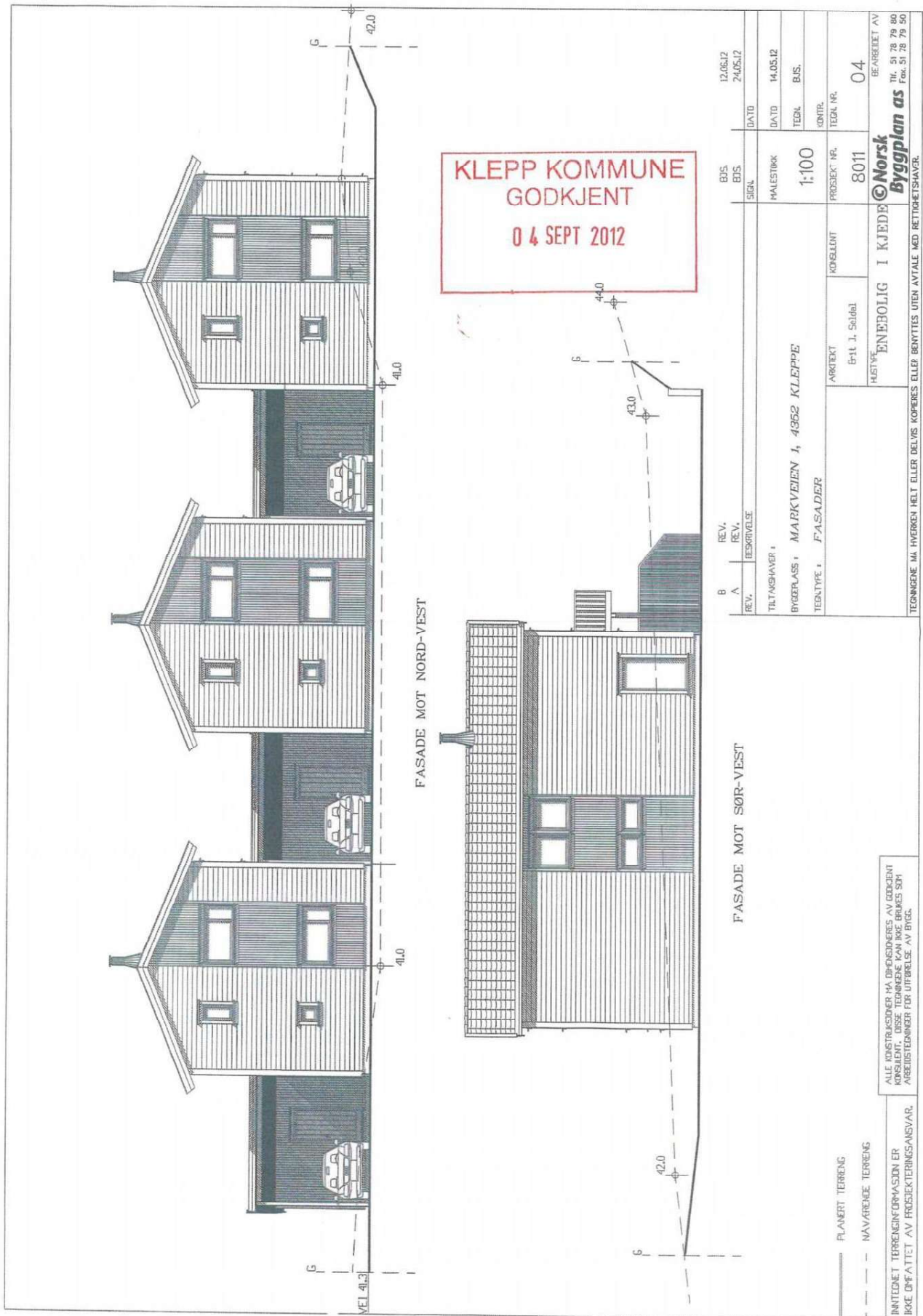
**KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
04 SEPT 2012**

ALLE KONSTRUKSJONER HA DIMENSJONERES AV GODKJENT
KONSULENT PÅSE TEKNISKE TEGNINGER MED SØR
ARBEIDSTEKNIKER FOR UTFØRELSE AV BYGG.

INNHOLDET TILHØRER INFORMASJON ER
IKKE DIFATTET AV PROSJEKTERINGSANSVAR.

PLANERT TERRENG
MAKRENE TERRENG

B	REV.	REV.	REV.	BIS.	BIS.	12.06.12
A	REV.	REV.	REV.	BIS.	BIS.	24.05.12
REV.	BESKRIVELSE	41,0	41,0	SEI	SEI	DATA
TILFØYSLER:						
BYGGEPLASS: MARKVEIEN 1, 4362 KLEPPE						
TEGNTYPE: FASADER						
ARKITEXT		KONSULENT		MALESTOKK		
ERIT 3. SELDAL				DATA 14.05.12		
HISTIVE		ENEBOLOG I KJEDE		TEGN. BIS.		
8011				KONTR.		
				TEGN. NR.		
				03		
				BEARBEITET AV		
				©Norsk Bygglan as		
				Tlf. 51 78 79 80		
				Fak. 51 78 79 50		
TEGNINGENE MA HYPERIEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSNAVR.						



**KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
04 SEPT 2012**

FASADE MOT NORD-VEST

FASADE MOT SØR-VEST

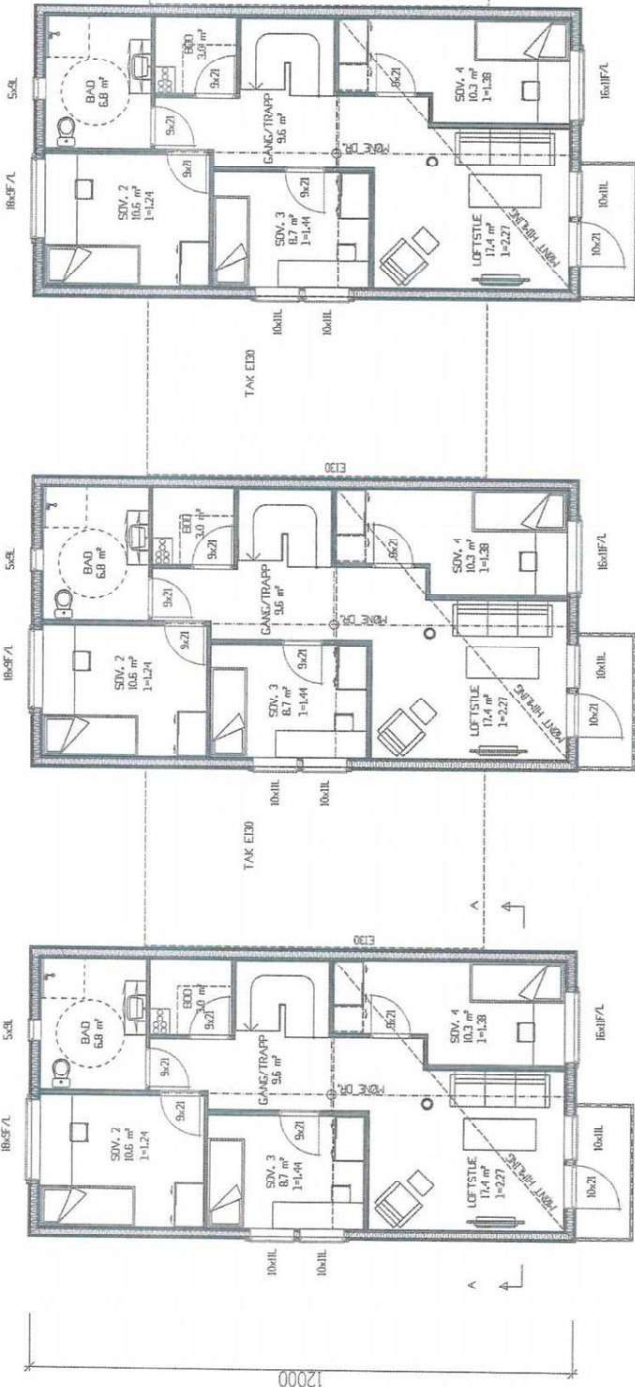
B	REV.	REV.	BIS	BIS	12.06.12
A	REVISJON	REVISJON	SIGL	SIGL	24.05.12
TILTAKSHAVER :		MALESTØRK		DATE	14.05.12
BYGGERLASS :		1:100		TEGN. BIS.	
TEKNTYPE :		PROSJEK. NR.	8011	KONTR.	
FASADIER		KONGJENT		TEGN. NR.	04
ARKTEKT		Erl. J. Solbøl		BEARBEJDET AV	
HUSSTYPE		ENEBOLIG I KJEDJE		©Norsk Bygglan as	
				Tlf. 51 78 79 80	
				Fak. 51 78 79 50	

ALLE KONSTRUKSJONER MÅ DIMENSJONERES AV GODKJENT
KONSTRUKTØR. I SØR-VEST FASADEN ER DIMENSJONER
TEKNIKKEN FØLGER DE TEGNINGER SOM ER
FØLGER DE TEGNINGER SOM ER FØLGER DE TEGNINGER SOM ER

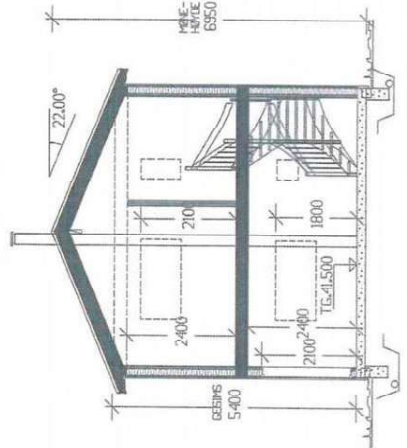
PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG

INNTAGET TERRENGINFORMASJON ER
IKKE OPPTATT AV PROSJEKTERINGSANSVAR.

**KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
04 SEPT 2012**



2.ETASJE



SD = SYNLIG DRAGER
 D = SKILT DRAGER
 B = BARRVEGG
 J = NETT LYSAREAL
 L = LUKKEVINNUL
 F = FAST KARN

ALLE KENSTRUKSDIENET PÅ DRØSINGEN AV GODKJENT
 KONSULENT. I disse tegningene kan ikke brukes som
 arbeidsdokumenter for utarbeidelse av bygg.

B	REV.	BIS	12.06.12
A	REV.	BJS	24.05.12
REV. BESKRIVELSE		SIGNAL	DA10
TILTAKSHAVER :		MALESTØRK	
BYGGERAS : MARKVEIEN 1, 4352 KLEPPE		1:100	
TEGNTYPE : PLAN 2 ETG./SNITT		PROSJEKT NR.	8011
KONSULENT		TEGNT. NR.	02
ARKITEKT		BEARBEJDET AV	
GRIT J. SEIDAL		©Norsk Bygglan as	
HESTIPE		TEL. 51 78 79 80	
ENEBOLOG I KJEDE		FAX. 51 78 79 50	
TEGNINGENE PÅ HVERKJEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTSHETSMAKER.			



Bygg Tjenester AS
Postboks 44

4368 VARHAUG

<i>Arkivsaksnr</i>	<i>Løpenr</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksh</i>	<i>Dykkar ref:</i>
12/2082-7	13713/13.	GNR 01/0391	LU/LU/OAN	

**RIVING - 3 NYE BOLIGHUS I KJEDE MED GARASJER - 1/391, 1/2204 og 1/2205
B.T. EIENDOM AS - FERDIGATTEST**

Anmodning om ferdigattest er mottatt.
Igangsettingstillatelse er gitt 04.09.2012.

<i>Gjelder:</i>	<i>3 bolighus i kjede.</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Markvegen 1 A, 1 B og 1 C, 4352 KLEPPE</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>B.T. - Eiendom AS</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Bygg Tjenester AS</i>

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. 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.

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).

Klepp kommune, 06.06.2013

Oddvar Anfinsen
Avd.ing.

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.

Kopi:

B.T. - Eiendom AS, Postboks 44, 4368 VARHAUG
Folkeregisteret og merkantil

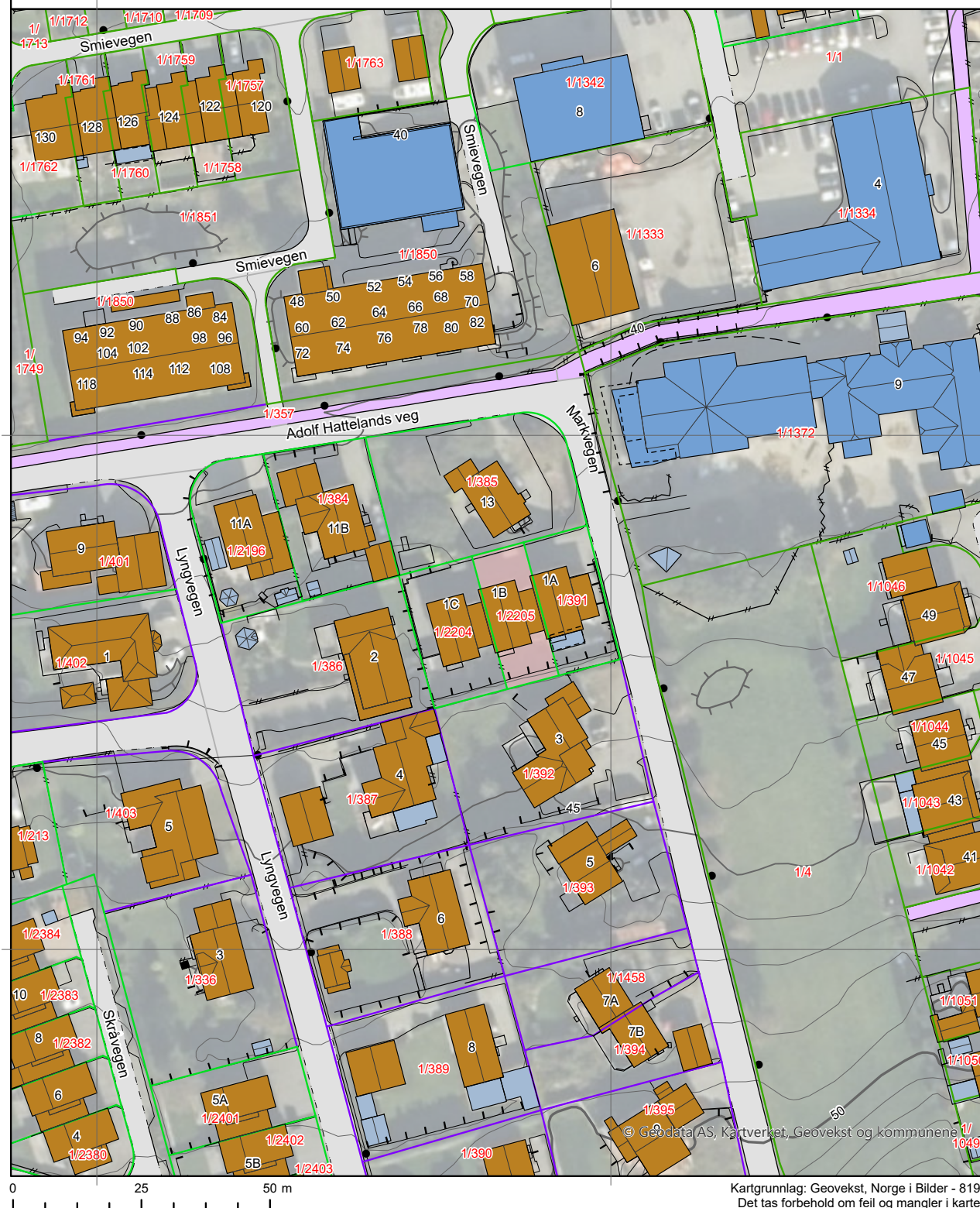
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/2205/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2026



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

Eiendomsgrenser












- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste









0 25 50 m







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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 28.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Markvegen 1B, 4350 KLEPPE								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

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/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf		
Delarealer	Delareal	279 m ²	
	KPHensynsonenavn	H190	
	KPSikring	Andre sikringssoner	
	Delareal	279 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1070
-----------	------

Navn	Området ved Fredheim
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.07.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/246/1_7.pdf
Delarealer	Delareal 279 m ² Formål Boliger

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR OMRÅDET VED FREDHEIM, KLEPP KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealbruken skal være som vist på planen.

§ 2.

Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og til stadfestede vedtekter til bygningsloven i Klepp kommune.

§ 3.

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 4.

Alle tomter med grenser til flere vegger, skal ha sin adkomst fra den vegen som er av laveste klasse.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE:

§ 5.

De deler av arealet som på reguleringsplanen er merket A skal bebygges med rekkehus i inntil 2 etasjer etter reguleringsplanen som skal stadfestes. Det øvrige areal til boligbebyggelse skal bebygges med eneboliger i inntil 1 1/2 etasje hvor ikke annet er angitt på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan tillate at det bygges hus med sokkeletasje hvor terrenget er slik at dette etter bygningsrådets skjønn er naturlig.

§ 6.

For de deler av arealet som er vist som bebyggelsesplan, skal bygningene oppføres etter denne. Bygningsrådet kan gjøre mindre forandringer av tomtegrenser og kan tillate at boligene trekkes lenger fra nabogrensene enn det som er vist på planen.

§ 7.

Den del av arealet som det ikke er vist tomtedeling for, skal bygges ut med eneboliger etter tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet.

§ 8.

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

§ 9.

Gjerder m.m. skal godkjennes av bygningsrådet, som også kan kreve at disse utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for hver kvartal eller gateløp.

§ 10.

Innenfor de viste frisikttrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

-2-

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE:

§ II.

I forretningsområdet tillates oppført bygninger med inntil 2 etasjer.

§ 12.

All bygging i forretningsområdet skal være til forretningsformål. Bygningsrådet kan tillate innredning av verksted-

lokaler Som naturlig hører sammen med forretningen.

§ 13.

I forretningsområdet tillates ikke oppført boligbygg.
Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for vaktmesterleiligheter o.l. etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 14.

For forretningsområdet skal det på egen grunn opparbeides parkeringsplasser i henhold til gjeldende, bestemmelser.

§ 15.

For arealet innenfor frisikttrekantene gjelder §10.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER:

§ 16.

Arealet tillates bebygget med bygninger for sykehjem, aldershjem, aldersboliger o.l.

§ 17.

Aldersboligene skal bygges i 1 etasje og plasseres Som vist på planen.

§ 18.

Utnyttingsgrad og bygningsmasser skal stå i harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse. Anleggenes art og utforming skal, i hver enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet.

§ 19.

For arealet innenfor frisikttrekantene gjelder § 10.

TRAFIKKOMRÅDER:

§ 20.

på den viste parkeringsplassen kan det oppføres garasjer etter en felles plan godkjent av bygningsrådet.

ANDRE BESTEMMELSER:

§ 21.

Fellesarealene skal opparbeides og brukes som felles lekeplass. Lekeplassen øst for veg 05 er fellesareal for den del av reguleringsplanen som ligger øst for veg 01. Lekeplassen øst for friarealet er fellesareal for eneboligarealet mellom Fredheim-Vegen og veg 01.

-3 -

GENERELT:

§ 22. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningslovgivningen gjøre unntak for disse bestemmelser.

J.nr. 4693/76

Stadfeatet den 8/7 - 77

FYLKESMANNEN I FROGALAND



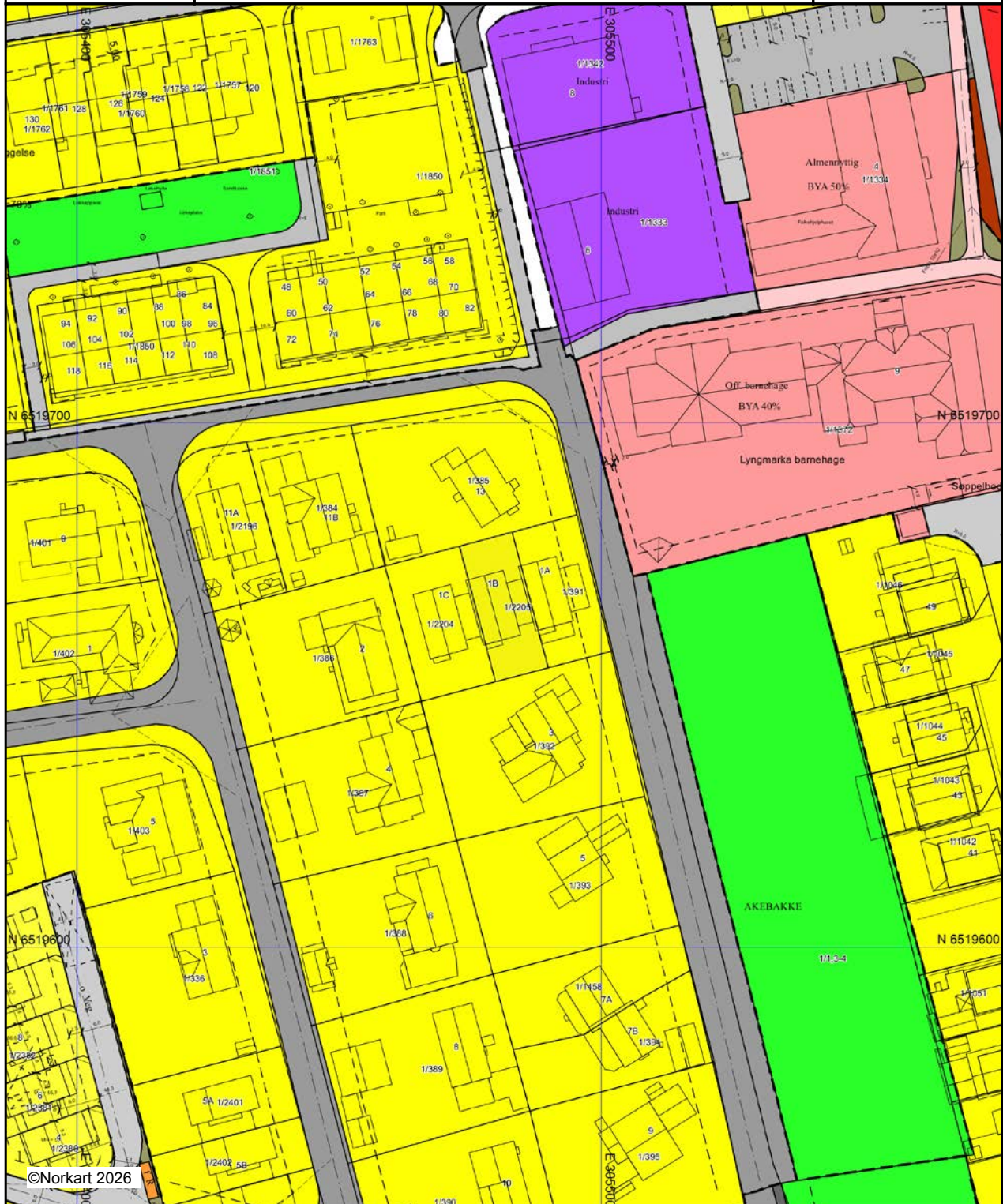
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/2205
Adresse: Markvegen 1B
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000







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



Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k)
-  Område for særskilt angitt allmenntilgjengelig formål




Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Anna trafikkområde (på land)


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

-  Anlegg for lek
-  Anna friområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles parkeringsplass
-  Felles leikeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25.

-  Forretning/Offentleg


Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader
-  Barnehage
-  Forsamlingslokale
-  Administrasjon
-  Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Køyreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar




























Reguleringsplan-Ormsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonегrense
-  Regulert høgde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggjegrænse
-  Byggjelinje
-  Planlagt busetnad
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/avstandslinje
-  Vegstengning / fysisk spere
-  Regulert nytt tre
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøgde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



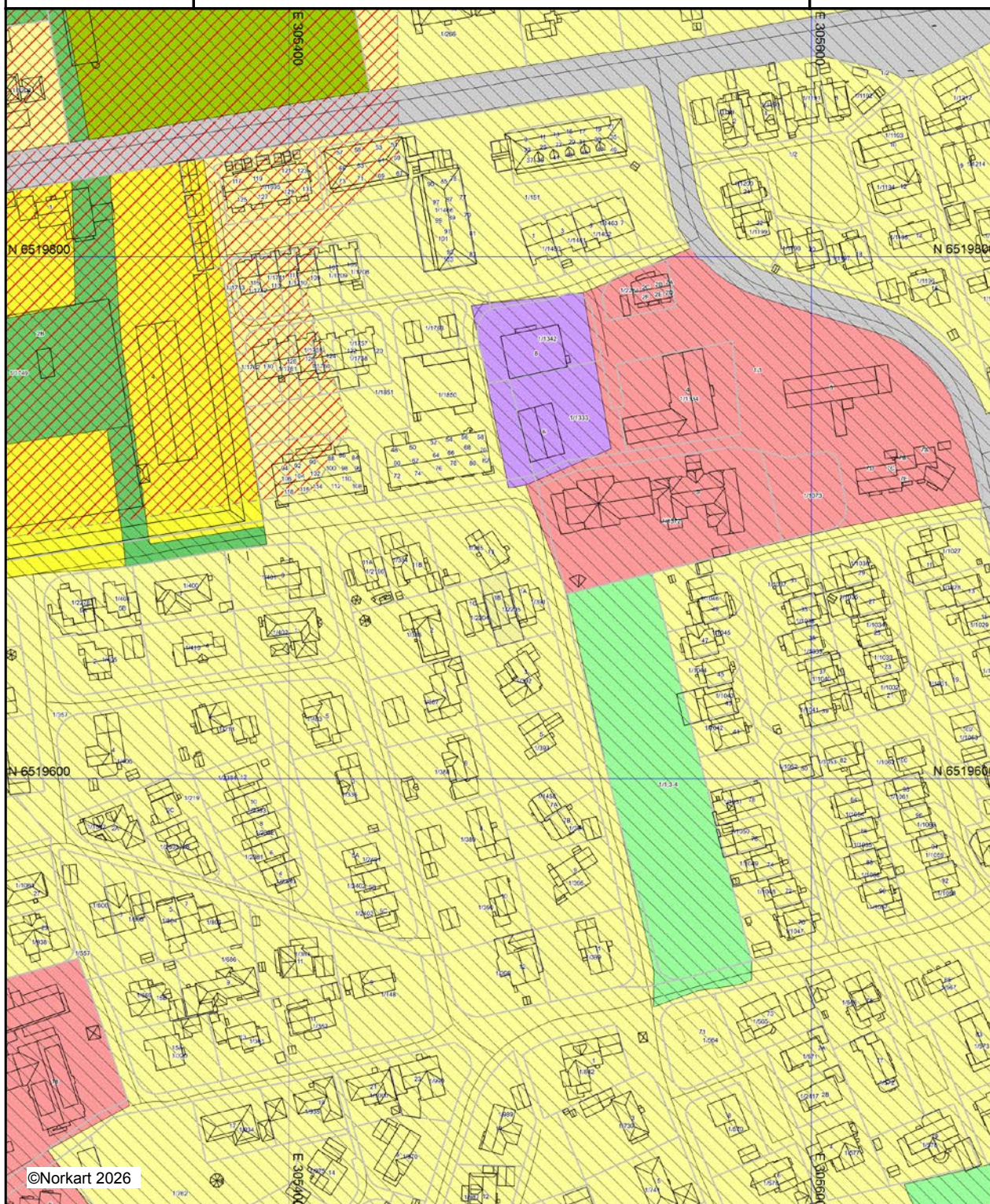
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/2205
Adresse: Markvegen 1B
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32









©Norkart 2026

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

Tegnforklaring




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

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




Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande





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

-  Friområde - noverande
-  Friområde - framtidig
-  Park - framtidig







Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Påskrift områdenamn

Nabolagsprofil

Markvegen 1B - Nabolaget Kleppe sentrum - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjogstadvegen Linje 58, 59	4 min 0.3 km
Klepp stasjon Linje L5	7 min 4.3 km
Stavanger Sola	25 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 25.8 km

Skoler

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 5.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 6.1 km

Ladepunkt for el-bil

Meieriplassen	7 min
Sameiet Kornvegen Gjestelader (lukk...	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

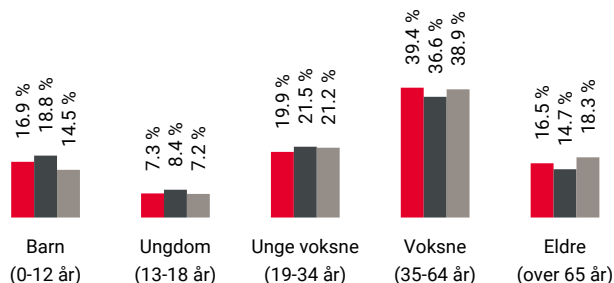
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppe sentrum	1 096	463
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	2 min 0.1 km
Kleppe friluftsbarnhage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Klepp	5 min
Kiwi Klepp PostNord	10 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



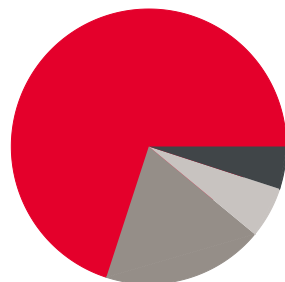
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

Toreskogen	6 min
Ballspill	0.4 km
Klepp fotball	5 min
Ballspill, fotball, friidrett	0.5 km
MOVA Klepp	15 min
Robust Trening Bryne	11 min

Boligmasse



- 70% enebolig
- 5% rekkehus
- 19% blokk
- 6% annet

«Fint og trygt nabolag!»

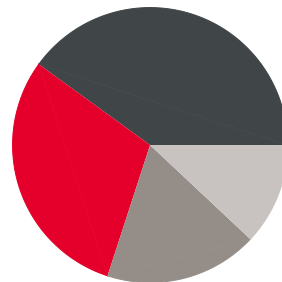
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Jærhagen	14 min
Klepp apotek	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

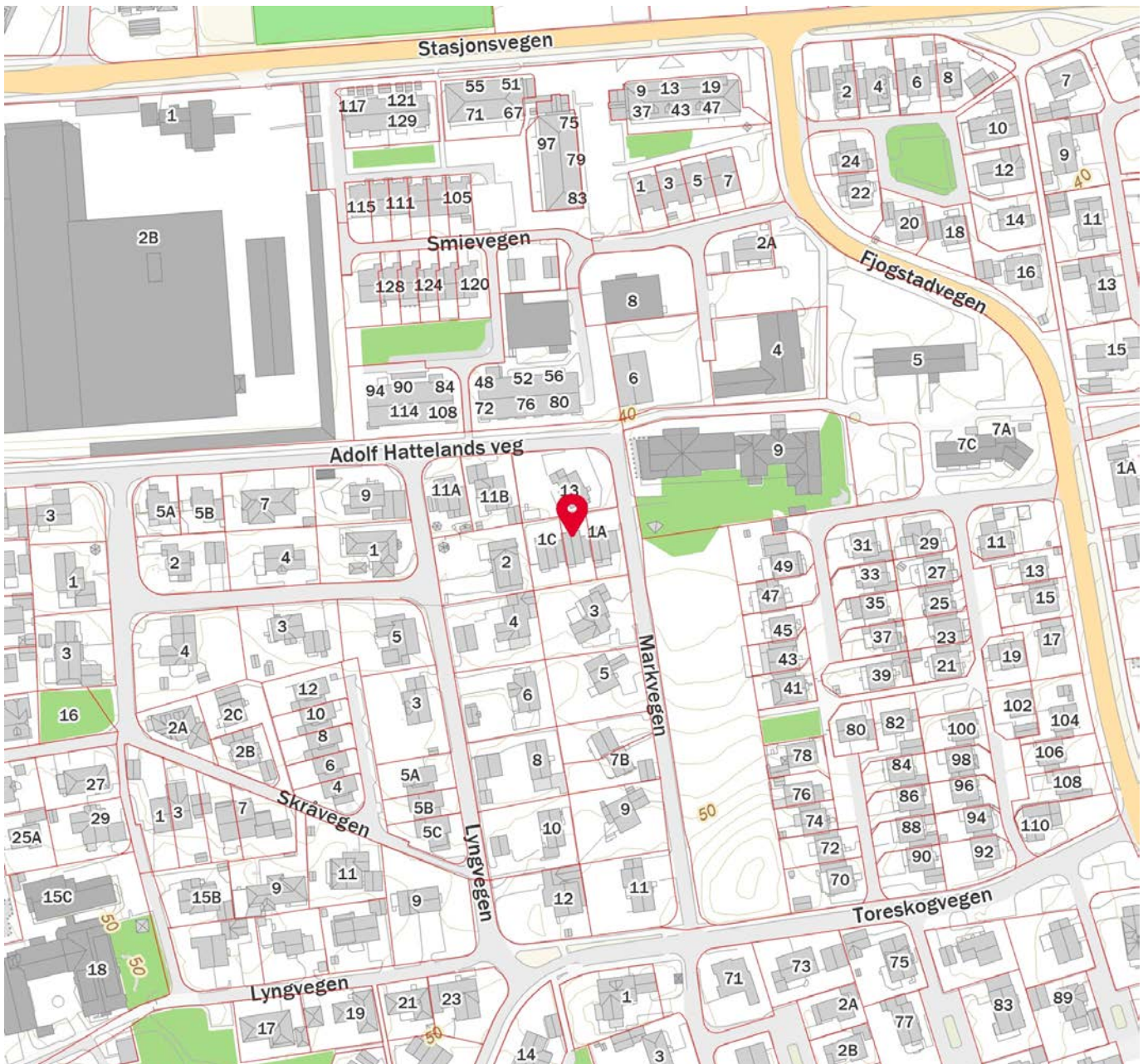
- Kleppe sentrum
- Kleppe/Verdalen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Markvegen 1B
4350 KLEPPE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Nygård**Telefon:** 414 10 818
E-post: alexander.nygard@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre