

**aktiv.**



Spovevegen 14, 4353 KLEPP STASJON

**Familievennlig enderekkehus over  
2 plan - 3 soverom  
Carport -Solrikt uteområde**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Daniel Mossige

**Mobil** 406 12 548

**E-post** daniel.mossige@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 091 140,-  
**Selger:** Ordin Nordmark  
Silje Mørck Nordmark

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 83/88 kvm  
**Tomtstr.:** 1435 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 9, bnr. 568  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1403260217

# Moderne og familievennlig enderekkehus på Orstad.

Velkommen til Spovevegen 14!

Et moderne og familievennlig enderekkehus med attraktiv beliggenhet på Orstad. Her bor du i et rolig og etablert boligområde med kort avstand til skole, barnehage, togforbindelse, dagligvarebutikk og flotte turmuligheter.

Kort fortalt:

- Enderekkehus over 2 plan
- 3 soverom
- Lys stue og kjøkken i åpen løsning
- Ekstra god takhøyde i oppholdsrom
- Terrasse med gode solforhold
- Flislagt bad og eget vaskerom
- Praktisk planløsning
- Parkering i carport
- Utvendig bod
- Balansert ventilasjon
- Familievennlig og rolig område
- Kort vei til togstasjon og servicetilbud

Innhold:

1. etasje: Gang, vaskerom, bad, soverom og soverom 2.
2. etasje: Trapperom, soverom og stue/kjøkken.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	34
Tilstandsrapport .....	40
Energiattest .....	65
Nabolagsprofil .....	98
Budskjema .....	108

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 42 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-i: 41 kvm Gang, vaskerom, bad og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 42 kvm Trapperom, soverom og stue/kjøkken

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

42 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Rekkehus

Det medfølger bil oppstilling til en bil i carport. Carport er ikke et måleverdig areal iht.

Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1435 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt for sameiet.

### **Beliggenhet**

Spovevegen ligger sentralt til på Orstad med kort vei til det meste man trenger i det daglige, som barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker, kollektivtransport og flotte turområder.

I nærområdet finnes flere barnehager, blant annet Espira Ormadalen barnehage, Orstad naturbarnehage og Orstad barnehage, samt kort vei til Orstad barne- og ungdomsskole. Klepp ungdomsskole og Bryne videregående skole er også lett tilgjengelige med både sykkel, buss og bil, noe som gir et godt og helhetlig skoletilbud for barn og unge i alle aldre.

Dagligvarehandelen er svært godt tilrettelagt, med Coop Extra kun få minutters gange fra boligen langs Orstadvegen, i tillegg til Europris og Pizzabakeren i nærheten. På Kverneland finnes også apotek og frisør, og Bryne sentrum ligger kun en kort kjøretur unna med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, treningsentre og kulturtilbud. Sandnes sentrum er også lett tilgjengelig med bil og kollektivtransport, og byr på et rikt utvalg av service- og kulturtilbud.

Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser fra Orstadvegen som gir enkel tilgang til Sandnes, Bryne og Stavanger. Øksnevadporten togstasjon ligger i kort avstand og gir raske forbindelser til regionens største byer.

For den friluftinteresserte byr området på et rikt utvalg av tur- og aktivitetsmuligheter. Frøylandsvatnet, Kalbergskogen, Foss-Eikeland og Vagleskogen ligger i nærheten, med gode gang- og sykkelstier som knytter Orstad sammen med omkringliggende områder. I tillegg finnes Orstad idrettspark, Orstad BMX og Frøyhallen, samt treningssenteret Jæren Sportmed i gangavstand. Det er også kort vei til Jærens åpne landskap og strender, som gir svært gode muligheter for turer, trening og rekreasjon året rundt.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde som primært består av småhusbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Borg Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er oppført i 2006 som et enderekkehus med støpt ringmur og plate på mark.

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med trepanel.

Taket er utført som pulttak tekket med asfaltpapp. Takrenner, nedløp og beslag i aluminium.

Vinduer med isolerglass fra byggeår, samt ytterdører og terrassedør med normal aldersslitasje.

Terrasse/balkong i trekonstruksjon med tilhørende rekkverk. Utvendig bod oppført med støpt plate på mark, bindingsverk og utvendig trekledning.

Innvendig er boligen hovedsakelig belagt med parkett på gulv, malte vegger og malte himlinger med listefri utførelse.

Bad har flislagte gulv og vegger, malt himling, varmekabler i gulv samt innredning med servant, vegghengt toalett og dusjløsning. Vaskerom har flislagt gulv med sokkelflis og malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik og mørk laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Boligen har rør-i-rør system med fordelerskap plassert på vaskerom. Avløpsrør i plast.

Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Oppvarming med varmepumpe, elektriske varmekabler på bad samt pipe uten montert ildsted. Varmtvannsbereider på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjent feil, mangler eller skader ved boligen utover det som fremkommer av tilstandsrapporten. Det opplyses blant annet at selger ikke kjenner til tidligere fukt-, råte- eller lekkasjeskader, problemer med drenering, setningsskader eller feil ved tekniske installasjoner og elektrisk anlegg.

Videre opplyses det at det ikke er utført arbeid på våtrom, tak, fasade, vann-/avløpsanlegg eller elektrisk anlegg i selgers eiertid. Selger kjenner heller ikke til forhold knyttet til skadedyr, konflikter, offentlige pålegg eller reguleringsforhold som påvirker eiendommen.

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

## **Innhold**

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning fordelt over to etasjer.

I 1. etasje finner du entré/gang med adkomst til boligens rom, to soverom med gode møbleringsmuligheter, bad og vaskerom, samt bod med praktisk oppbevaringsplass. Badet er flislagt på gulv og vegger og er utstyrt med servant med innredning, vegghengt toalett og dusjløsning. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og god lagringsplass.

I 2. etasje finner du en lys og romslig stue og kjøkken i åpen løsning. Oppholdsrommet har ekstra god takhøyde som gir en luftig romfølelse, samt store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Her er det god plass til både spisegruppe og sofakrok, og løsningen gjør rommet enkelt å møblere.

Kjøkkenet har profilerte fronter i eik, godt med skap- og benkeplass samt integrerte arbeidsflater som fungerer godt i hverdagen. Komfyr ble skiftet i 2025, mens ny platetopp ble installert i 2026.

Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse/veranda med gode solforhold fra morgen til kveld og plass til utemøbler. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, og selger trekker spesielt frem verandaen som noe de vil savne ved boligen. Terrassebordene er nylig skiftet ut.

Boligen fremstår med parkett på gulv i oppholdsrom, malte vegg- og himlingsflater samt flislagte våtrom. Det er installert varmpumpe i 2026. Kjøleskap og oppvaskmaskin kan følge med handelen etter nærmere avtale.

Eiendommen ligger i et godt og familievennlig nabolag med kort avstand til lekeplass og gode oppvekstforhold.

## **Standard**

Selger har fått utarbeidet tilstandsrapport som gir en teknisk gjennomgang av boligen og redegjør for avvik, risikoforhold og eventuelle anbefalte tiltak. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i rapporten, spesielt forhold som har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak) og TG3 (store eller alvorlige avvik). Rapporten bør leses i sin helhet sammen med selgers egenerklæring før bud inngis.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer:

Det er registrert fuktskader i bunn av vinduskarm i stue mot terrasse, med målt fuktverdi på ca. 38 %. Det er registrert glippe mellom glassplate og beslag som kan føre til vanninntrenging. Lokal utbedring må påregnes for å hindre videre skadeutvikling og risiko for fukt-, sopp- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Bad: sluk, membran og tettesjikt:

Det er registrert riss/sprekker i fuger rundt sluk i dusj samt tegn til utettheter i våtrommet. Det er videre registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer og aldrende membran/slukløsning. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Lokale tiltak må påregnes, og våtrommet står foran fremtidig oppgradering/utskiftning.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking:

Taktekking med asfaltpapp er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert mose/grønske samt områder med lite fall hvor vann blir liggende. Fremtidig utskiftning må påregnes.

- Nedløp og beslag:

Takrenner og beslag er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det må påregnes normalt vedlikehold og oppfølging over tid.

- Veggkonstruksjon:

Det er enkelte steder liten avstand mellom kledning og terreng, samt begrenset lufting bak kledning. Dette øker risikoen for fuktbelastning og nedbrytning av treverk.

- Vinduer og dører:

Vinduer og dører har normal aldersslitasje med behov for vedlikehold. Det er registrert kondensmerker, slitasje i karmen/vannbord samt glippe i karm ved terrassedør som bør utbedres.

- Balkong/terrasse:

Det er registrert slitasje på terrassebord og rekkverk, samt mindre skjevheter og forhold knyttet til fundamentering. Videre undersøkelser og vedlikehold bør påregnes.

- Innvendige overflater:

Det er registrert riss/sprekker i himling og overgang mellom vegg og himling, hovedsakelig i stue/kjøkken. Forholdene vurderes i hovedsak som kosmetiske.

- Etasjeskille/gulv:

Det er registrert høydeforskjeller og ujevnheter i gulv, samt noe knirk og svikt i parkett enkelte steder.

- Innvendig trapp:

Innvendig trapp har normal slitasje med noe knirk og mindre slitasje/hakk i overflater.

- Vaskerom:

Det er registrert manglende oppbrett av membran ved terskel/dør, samt aldrende sluk- og membranløsning. Oppfølging og fremtidige tiltak må påregnes.

- Bad:

Det er registrert riss/sprekker i fuger, bom i enkelte fliser, misfarging/svertesopp i silikonfuger og noe begrenset fallforhold utenfor dusjsonen. Videre er det registrert manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene.

- Kjøkken:

Kjøkkeninnredning er fra byggeår med normal bruksslitasje, herunder mindre hakk/slitasje på fronter og skap under vask. Det er ikke registrert vannstopper eller komfyrvakt.

- Varmesentral og varmtvannstank:

Varmepumpe er opplyst defekt og skal skiftes ut ifølge eier. Varmtvannstank er over 20 år gammel, og alder tilsier økt risiko for fremtidige feil/lekkasjer.

- Fuktsikring og drenering:

Drenering er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Regelmessig vedlikehold og overvåking anbefales.

- Forstøtningsmur og terreng:

Det er registrert mindre skjevheter/sprekker i forstøtningsmur, samt behov for rekkverk/sikring enkelte steder grunnet høydeforskjeller.

Det er i tillegg bemerket at det ikke er foretatt radonmåling, og at elektrisk anlegg anbefales kontrollert av kvalifisert fagperson.

Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser, konsekvenser og anbefalte tiltak. Kjøper overtar ansvar og risiko for forhold som fremkommer av salgsoppgaven og tilstandsrapporten.

### **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

## **Diverse**

- Selger opplyser om at det innbetales kr 500,- per måned til felles konto/sameie. Beløpet benyttes til bygningsforsikring samt oppsparing til fremtidig vedlikehold og utgifter, eksempelvis maling og annet utvendig vedlikehold.
- Klepp energi levere Lyse altibox, selger betaler i dag kr 1.000,- for internett.
- Boligen har fått flere oppgraderinger de senere årene, herunder nye terrassebord, varmepumpe installert i 2026, komfyr fra 2025 samt ny platetopp fra 2026.

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**

Varmepumpe og elektrisk, varmekabler på bad.  
Bolig har pipe men det er ikke montert ildsted.  
Boligen har installert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Boligen er ikke tilknyttet NorgesPris på strøm.

Strømforbruket for boligen var ca. 13.782 kWh i løpet av 2025.

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 3 990 000

### Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

101 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 105 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 11 245 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør ca kr. 11 245,-. I dette inngikk blant annet avgift for vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet var fordelt på to terminer.

Utgiftene gjelder for år 25/26. Og disse utgjorde:

1. Termin 2026 - kr. 5 700,27,-

2. Termin 2025 - kr. 5 544,93,-

### Formuesverdi primærbolig

Kr 483 309 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 933 236 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 9, bruksnummer 568, seksjonsnummer 1 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:

1120/9/568/1:

24.01.2005 - Dokumentnr: 697 - Bestemmelse om gjerde

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Overført fra: Knr:1120 Gnr:9 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2006 - Dokumentnr: 293046 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 81/549

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse ble gitt 04.07.2006.

Det er ikke spesifisert hva som gjenstår av arbeid, så det er uklart om dette er utført. Det er uvisst om det er gjort endringer etter at midlertidig brukstillatelse ble gitt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.07.2006.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Reguleringsplan - Id 3221 - Orstadforen - Bebyggelseplan. Ikrafttredelse 25.09.2003

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 700 Kommunale opplysninger
- 28 900 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørsvederlag
- 1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 113 150

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Daniel Mossige  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF  
daniel.mossige@aktiv.no  
Tlf: 406 12 548

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

08.05.2026

# Velkommen til Spovevegen 14

Presentert av Daniel Mossige v/Aktiv eiendomsmegling Jæren

Foto: Truls Schaal

Lys og romslig stue og  
kjøkken i åpen løsning  
Oppholdsrommet har ekstra god takhøyde  
som gir en luftig romfølelse, samt store  
vindusflater som slipper inn godt med  
naturlig lys.





Her er det god plass til både spisegruppe og sofakrok og løsningen gjør rommet enkelt å møblere.



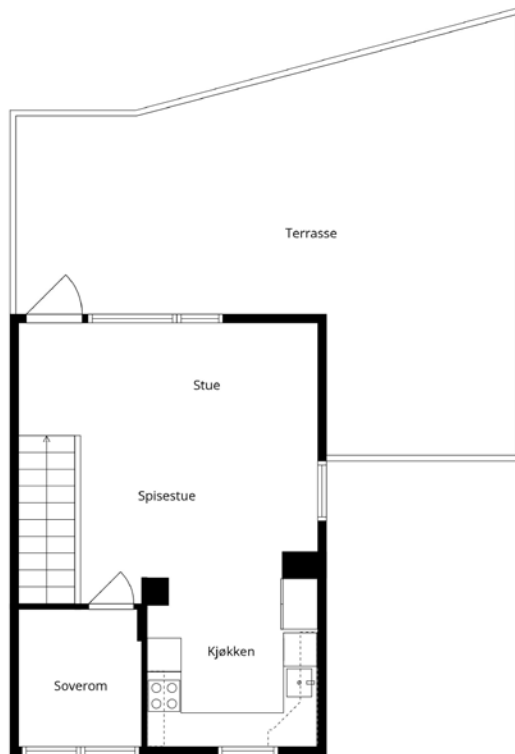
Plass til spisebordsavdeling

Kjøkkenet har profilerte fronter i eik, godt med skap- og benkeplass samt integrerte arbeidsflater som fungerer godt i hverdagen

Komfyr ble skiftet i 2025, mens ny platetopp ble installert i 2026.





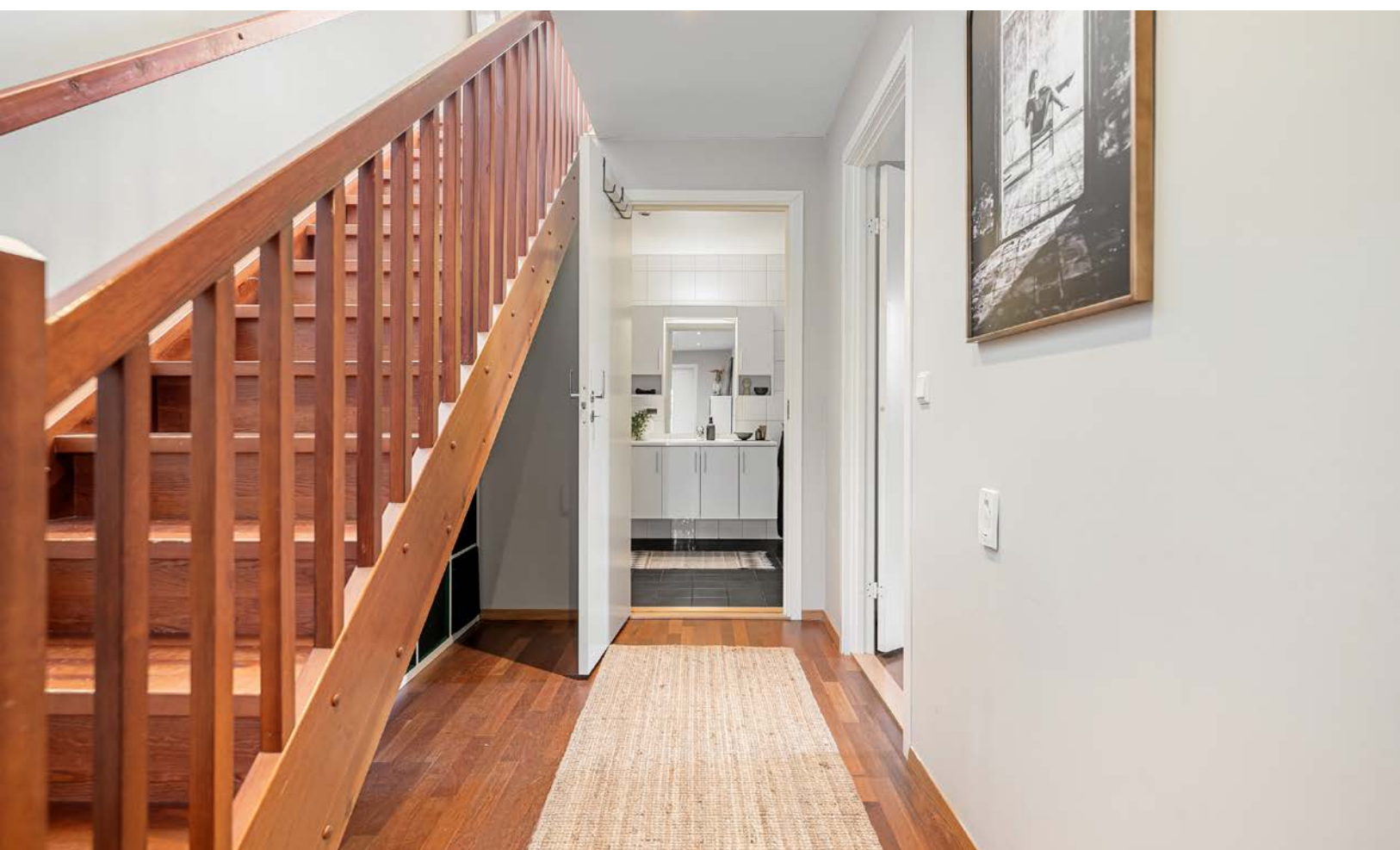


FOTOGRAF  
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.



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





Entré



1. etasje inneholder: Gang, vaskerom, bad og 2 soverom  
Soverom 1



Soverom 2



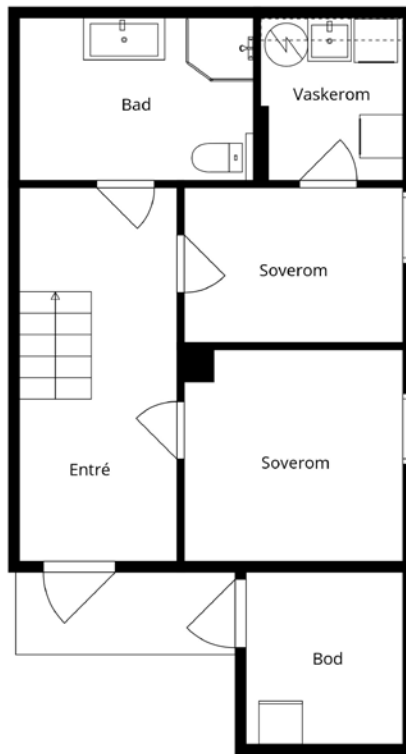
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og god lagringsplass



Badet er flislagt på gulv og vegger og er utstyrt med servant med innredning, vegghengt toalett og dusjløsning



Pent bad av god størrelse



FOTOGRAF  
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.



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



Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse/veranda med gode solforhold og plass til utemøbler.



Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, og selger trekker spesielt frem at dette er noe de vil savne ved boligen.



Terrassebordene er nylig skiftet ut.



Spovevegen ligger sentralt til på Orstad med kort vei til det meste man trenger i det daglige, som barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker, kollektivtransport og flotte turområder.



Det er parkering i carport like ved boligen



Biloppstillingsplass i carport og på felles parkeringsplass



# 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

Silje Mørck Nordmark

---

## Boligen

Spovevegen 14

4353 Klepp Stasjon

1120-9/568/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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 setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **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?

♦ **Nei**

---

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

BORG TAKST AS 

 Rekkehus

 Spovevegen 14, 4353 KLEPP STASJON  KLEPP kommune

# gnr. 9, bnr. 568, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 11795-1056

Referansenummer: BY1221

Foretak: Borg Takst AS

Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS 



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

## Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig

Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

# 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag: rekkehus er i normal stand iht. alder, påregnelig med enkelte tilstandsmerknings som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

## Rekkehus - Byggeår: 2006

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Rekkehus i enden oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med trepaneler. Pulttak som er tekket med asfaltapp. Vinduer og dører med isolerglass.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med 3 stavs parkett. Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater. Listefri himling.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Baderom  
Veggene har fliser, samt taket er malt.  
Gulvet er flislagt, varme i gulv.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom flis på gulvet med sokkel fliser.  
Malte himling og vegg.  
Utstyr; bereder, stoppekran, samleskap, utslagsvask, uttak vaskemaskin.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik, og mørk laminert benkeplate.  
Avtrekk fungerer ved enkel test.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på vaskerom med overløp for drenering av eventuelt lekkasjevann som ledes til gulvet med tettesjikt og sluk.  
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.  
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning ifølge eier Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.  
Bolig har pipe men det er ikke montert ildsted.  
Boligen har installert en ca. 200 liters varmtvannstank.  
Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv.  
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, det er registrert noe fall i terreng mot grunnmur.  
Drenering fra byggeår, drenering er en skjult bygningsdel og vurderes hovedsakelig på bakgrunn av alder.

Boligen er oppført med støpt ringmur og støpt plate på mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt. Grunnmursplast/drens er ikke synlig over terrenget, men det antas at denne er montert og avsluttet under terreng. Det er ikke fremlagt dokumentasjon om evt.tiltak ifbm.Radon. Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann. Avløpsrør og ledningsnett plassert under terreng er ikke vurdert.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Støttemur: rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall. Utbedring av påviste forhold må påregnes.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

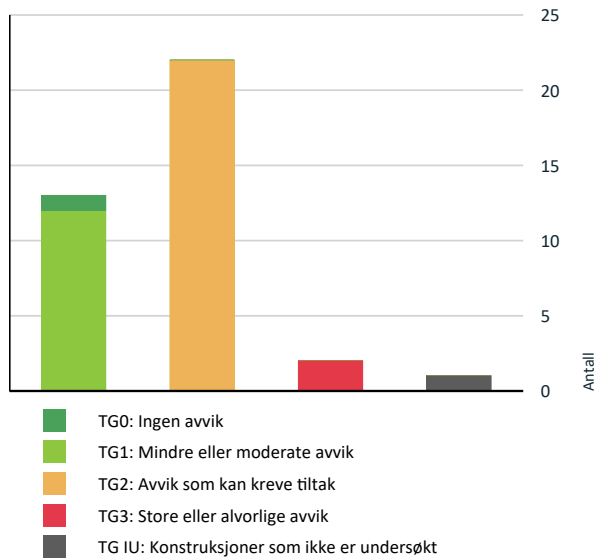
### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist.  
Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

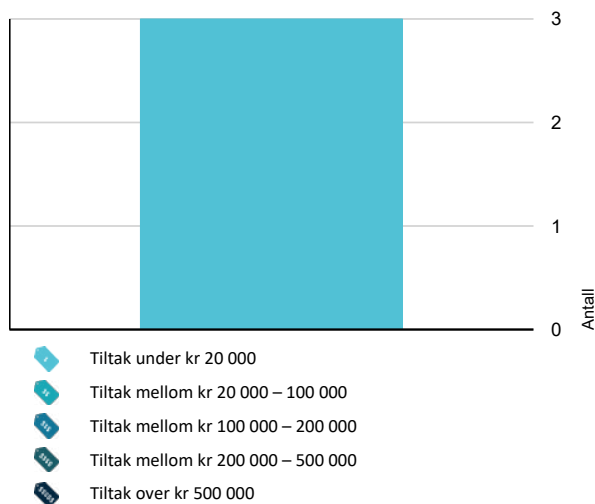
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

2006

### Kommentar

Eiendomsverdi på nett

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Standart som fra byggeåret, noe vedlikehold må påregnes.

### Tilbygg / modernisering

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pulttak som er tekket med asfaltpapp. Takteking av papp, visuelt vurdert fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessige forhold tilstede for å vurdere taktekingen fra stige eller andre løsninger.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, generelt normal slitasje i toppbelegget med noe mose og grønske på det mest utsatte stede.  
- Mye mose på tak over inngangsparti/utv. bod, lite fall vann legger seg og renner ikke direkte mot avløp.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Bly rundt pipe over tak vil spreke over tid.

#### Konsekvens/tiltak

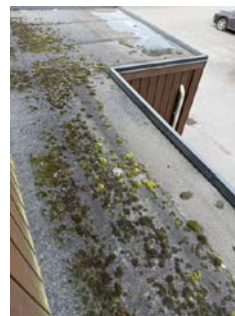
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Flate tak krever rengjøring med jevne mellomrom og da spesielt om høsten, dette for å fjerne eventuelt løv etc fra sluker og taknedløp.



Grønske/mose i tak over bolig.



Grønske/mose i tak over inngangsparti og bod

### TG 2 Nedløp og beslag

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøtter med pakning over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

-Hakk i hjørnebord utvendig bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Utvendig kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Fukt kan legge seg i spikerhull, fukt kan føre til ytterlig nedbrytning av materialer.



Slitt vannbord under vindu, noe lite luftning mellom terreng og utv. kledning



Grønske i kledning ved tak over inngangspart

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Pulttak, takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeåret, normale bruks-alderingslitasjer i overflater, pakninger og beslag

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer med normal bruks-alderingslitasje slitasje, enkelte utvendige karmrester er skiftet i senere tid. Noe mindre tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen i soverom, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Vinduer med noe slitasje i enkelte utvendige karmen og vannbord, utv. listverk som er mye utsatt for sol og fuktighet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes økt vedlikehold i tiden som kommer, bytte av glass pga. mulighet for punktering kan ikke utelukkes i tiden som kommer. Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales.

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

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



## TG 3 Vinduer - 2

Vindus karm i 1.etasje stue mot terrasse

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktskader i bunn vinduskarm vindu i 1.etasje stue mot terrasse, påregnelig med reparasjon og utskiftning av innvendige foring på lang og kort side inn mot terrasse dør.

Fukt verdi på 38 % i bunn av karm.

Glippe mellom glassplate og utvendig vindus beslag i bunn fører sannsynlig til vanninntrenging normalt for liten utskiftning av inneluften. Forventet levetid på vinduer er i snitt 20-40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Manglende oppgradering av berørt vindu kan føre til at lekkasje forverrer seg og medfører risiko at fukt spredes videre innover, som kan føre til fukt, sopp og råteskader. Dagens tilstand medfører en større risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Trestolper er i direkte kontakt med terreng og mangler søyle fundament i bunn. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fukt belastning, enn treverket ellers. Terrassebord og topplatt til rekkverk er nedslitt, og må påregnes oppgradert/skiftet ut. Rekkverk er montert bunnsems direkte oppe på terrassebord, mangler dermed utluftning og er mer utsatt for fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Fundamentering av terrasse/balkong anbefales undersøkt nærmere, utbedret.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

## TG 2 Dører

Ytterdør, dører har normal bruks slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk.

Utv. karm til terrasse dør er skiftet i senere tid ifølge eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør synlig glippe i bunn av karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Karm til terrasse dør løsner i bunn, må utbedres for å hindre ytterlige svekkelse av karm samtlig hindre utettheter.



Port henger er strie å betjene og må justeres/rettes opp



# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Utvendig bod

Utvendig bod er oppført med ringmur og stedstøpt plate i betong. Yttervegger i lett bindingsverk og søyler som utvendig kledd med trepaneler.

Flatt tak i tre som er tekket med papp.

Innvendig kledd med gips.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Merknad:

-Utv.bod, utv. kledning er tilsynelatende noe lite utluftet.

-Ingen synlig luftspalte i tak overgang, lite klaring mot terreng

-Moset på takk, lite fall på takteknig vann blir liggende.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påpekte forhold anbefales undersøkt nærmere, utbedret.

Manglende oppgradering kan medføre risiko for at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonene eller lekkasjer over tid.



Stue/kjøkken 1.etasje

Riss/sprekk i himling rundt pipe, det ble ikke registrert tegn etter fukt.



Stue/kjøkken 1.etasje

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Malte vegger.

Malte innvendige tak.

Listefri himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte synlige (sparkel) skjøter i himling stue har begynt å sprekk opp, skyldes trolig dårlig heft ifbm forarbeid sparkling/maling. Riss/sprekk i overgang yttervegger og himling i hovedsak stue/kjøkken 1.etasje, påregnes behandlet/oppgradert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av malte overflater i stue/kjøkken anbefales evt. riss/sprekk sparkle og maler's for å unngå at tilstand forverrer seg. Avvik som registrert vurderes å være kun av kosmetiske art.



Stue/kjøkken 1.etasje

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Underetasje: Planhet/parkett på gulvet i underetasje i gang ved trapp må påregnes oppgradert.

Noe buling, luftlommer i parkett ved trapp i overgang mot flislagt gulv i entre.

Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.

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

1.etasje: Noe knirk i parkett gulv foran kjøkkeninnredning ved vask, mindre glipper/hakk i parkett.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Parkett ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

# Tilstandsrapport



## TG 1J Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn (våtrom). Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Hulltaking ved påførende yttervegger i våtrom under terreng er ikke foretatt pga. fare for punktering av membran for vann og installasjoner. Begrenset tilkomst, det ble ikke registrert tegn etter fukt eller evt. fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Påførende yttervegger og oppførede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig trapp i tre, generelt normal slitasje i overflater. TG.2\_påregnelig med noe knirk og slitasje og småhakk i overflater i nedre trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.



## TG 1 Innvendige dører

Boligen har slette innerdører. Påregnelig normalt med noe justering.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra byggeåret.  
Flis på gulv med sokkel og malte vegger.



### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er malt, samt taket er malt.

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 0,5 mm (silikon).

Det var mye oppbevart i rommet på befaringen dagen. Ev. varmekilde i gulv er ikke kontrollert, ukjent status.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke registrert oppbrett av membran i terskel mot dør, det er derimot registrert silikon bak terskel.  
Ukjent utførelse av membran mot dør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet kan medføre risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk, sluk er skitten og bør renholdes slik at den ikke skal fortettes.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

## Konsekvens/tiltak

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

Manglende oppgradering av våtrommet kan medføre risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer over tid. Økt risiko for utettheter i membran kan også føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr; bereder, stoppekran, sameskap, utslagsvask, uttak vaskemaskin.  
Normale bruks-alderingsslitasjer.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbør.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, samt taket er malt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Mindre glipper og noe misfarging i silikonfuge i dusj i overgang gulv/vegg.

Noe misfarging og tegn etter sverte sopp i fuger mellom fliser i våt sone på vegg i dusj.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater vegg i dusj, det ble registrert variable fuktverdier i nedre del av overflater på vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Fuger mellom fliser i dusj behandles/utbedres.

Misfarging og tegn til sverte sopp i silikon fuger i dusj, kan skyldes feil type silikon uten soppdrepende stoffer.

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



## UNDERETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 26 mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

## • Det er avvik:

Riss/sprekk i fuger rundt sluk i dusj, det er fare for at vann i ledes direkte mot sluk og trenges inn mellom fliser på gulvet og membran. Dette kan føre til utettheter i våtsone med fare for at fliser løsner og fukt spreds vider utover til tilstøtende konstruksjoner.

Noe lite fall på gulvet utenfor dusj, høy terskel dusj kan føre til at vann på gulv utenfor dusj blir liggende og renner noe sent mot hjelpe sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Fuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Riss/sprekk i fuger på gulvet rundt sluk i dusj, bom i flisløst gulv i våtsone dusj.

## UNDERETASJE > BAD

### TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Riss/sprekk i fuger rundt sluk i dusj, det er fare for at vann i ledes direkte mot sluk og trenges inn mellom fliser på gulvet og membran. Dette kan føre til utettheter i våtsone med fare for at fliser løsner og fukt spreds vider utover til tilstøtende konstruksjoner.

Hjelpe sluk er skitten og må påregnes renhold for å ikke går tett.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Manglende oppgradering av påpekte forhold ved sluk i dusj i våtrommet kan medføre høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Lokale tiltak lagt til grunn for utbedring av fuger rundt sluk i dusj, ved oppgradering av hele våtrom må det påregnes vesentlig høyere kostnader. Estimert mellom kr.100 000 - 200 000.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitasjer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

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

- Løs dusj dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dokumentasjon på en godkjent løsning vegg hengt toalett fremskaffes. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG:2 begrunnes med at det er utført søk med fuktindikator i overflater vegg i dusj, og at det ble registrert variable fuktverdier i nedre del av overflater på vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet kan medføre risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik, og mørk laminert benkeplate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Bygningens kjøkkeninnredning er fra byggeåret, generelt normal slitasje, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. TG.2\_ Noe slitasje merker, mindre hakk, slitasje i dører under vask. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 underliggende etasje/nærliggende gulv.

Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask.

Det er ikke registrert komfyrvakt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Påregnelig med noe justering av enkelte fronter.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer ved enkel test. Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på vaskerom med overløp for drenering av eventuelt lekkasjevann som ledes til gulvet med tettesjikt og sluk. F



### TG 1 Avløpsrør

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskifting av filter anbefales. Anlegg er testet med papir ved avtrekks ventiler, som fungerer.

### TG 2 Varmesentral

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad. Bolig har pipe men det er ikke montert ildsted. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

#### Vurdering av avvik:

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

Varmepumpe er defekt men skal skiftes ut ifølge eier. Varmepumpe er kjøpt men ikke installert dette skal ordnes før salg ifølge eier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Varmepumpe som er defekt må påregnes skiftet ut. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 2 Varmtvannstank

Boligen har installert en ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ny måler 3/5- 2016 ELTEL**
- 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?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
- 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?  
**Ja Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede**

kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

## Generell kommentar

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, det er registrert noe fall i terreng mot grunnmur. Terrengen må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terrengen for å lede overflatevann vekk fra boligen.

### **TG 2** Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår, drenering er en skjult bygningsdel og vurderes hovedsakelig på bakgrunn av alder. Boligen er oppført med støpt ringmur og støpt plate på mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt. Grunnmursplast/drens er ikke synlig over terrengen, men det antas at denne er montert og avsluttet under terreng. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ingen direkte synlige merknader, tilstandsgrad i hovedsak gitt pga. alder. 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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.

Kontroll/oppspyling av drenering.

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

## TO 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Konstruksjon er i hovedsak tildekket eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Det er ikke registrert tegn på vesentlig svikt omringende terreng ringmur.

## TO 2 Forstøtningsmurer

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Deler av rekkverk i terreng. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

## TO 2 Terrengforhold

Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et regulert område.

Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 3 stk. kartlag tilknyttet eiendommen (vedlegg) som kan vurderes gjennomgått. NVE henviser blant annet til aktomshets område for Radon med nivå lav/moderat og støy i rapport 50 - 55 dB Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe fall i terreng mot grunnmur i gårdsrom ved støttemur (fasade N/V).

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drens kumme plassert i område, noe tegn til misfarging/grønske i kant inn mot grunnmur indikerer at det kan samles fukt i berørte område ved større mengde nedbør. Anbefales spylt rent, vedlikehold.



## TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Avløpsrør og ledningsnett plassert under terreng er ikke vurdert.

## 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 bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.

Ukjent status på Radon.

Det er ikke opplyst om aktivitet etter tidligere skadedyr, om dette blir oppdaget anbefales det behandling for å unngå utvikling av potentielle skader.

### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet 90 cm, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

For stor åpning i mellom spiler til gjerde mot støttemur fasade vest, er ikke barna sikret mot klatring.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Støttemur: rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall. Utbedring av påviste forhold må påregnes.





# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	41	5		46	
1. Etasje	42			42	42
<b>SUM</b>	<b>83</b>	<b>5</b>			<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2	Utvendig bod	
1. Etasje	Trapperom, soverom, stue/kjøkken		

## Kommentar

Det medfølger bil oppstilling til en bil i carport. Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert. Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremvist.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Kommentar

### Rekkehus

Underetasje:  
P-rom: Entre/gang, 2 soverom, vaskerom, badrom.  
S-rom: Utv. bod (BRA-e)

1. etasje:  
P-rom: Stue/kjøkken og soverom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Ordin Nordmark	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	9	568		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Spovevegen 14

### Hjemmelshaver

Nordmark Ordin, Nordmark Silje Mørck

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Klepp stasjon, sentralt beliggende med kort vei til sentrum med samferdsel og servicetilbud.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Asfaltert tomt i gårdsrommet, opparbeidet tre terrasser.  
Parkering i gårdsrommet og i carport, og felles parkering utenfor.

### Tinglyste/andre forhold

Carport i felles anlegg.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei
Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	28.01.2026	Innhentet	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

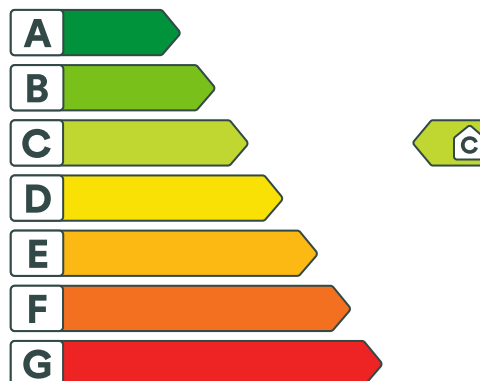
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, utvendig bod f.eks. kun en enkel beskrivelse ellers ikke nærmere vurdert. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av samtlige bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område. Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det har vært aktivitet etter tidligere skadedyr, om det skulle oppdages aktivitet anbefales det behandling.

## PERSONVERN



Adresse <b>Spovevegen 14, 4353 KLEPP STASJON</b>	
Dato for energimerking <b>06.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-291830</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>24241998</b>
Gårdsnummer <b>9</b>	Bruksnummer <b>568</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>U0101</b>



## 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 <b>2006</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>83,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>83,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**147,97 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**138,20 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**11 471 kWh**



## Spovevegen 14, 4353 KLEPP STASJON



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Spovevegen 14, 4353 KLEPP STASJON



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Reduser innetemperaturen

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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 18: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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



### 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.

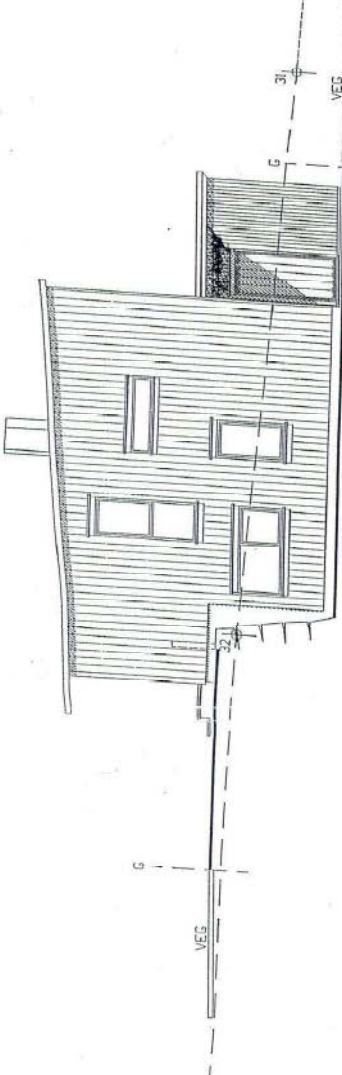
<https://www.enova.no>



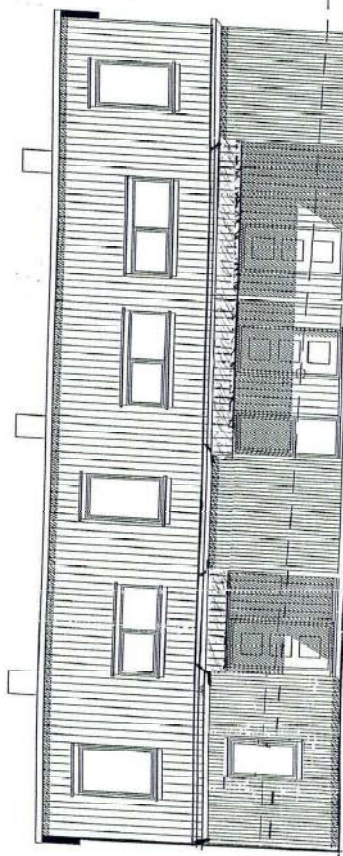




E-12



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
20 JAN. 2006

PROSJEKT	9/568	PROSJEKT	9/568
BYGGESAK	9/568	BYGGESAK	9/568
BYGGESAK	9/568	BYGGESAK	9/568
BYGGESAK	9/568	BYGGESAK	9/568

REV.	REV.	REV.	REV.
16.11.2005	16.11.2005	16.11.2005	16.11.2005
16.11.2005	16.11.2005	16.11.2005	16.11.2005
16.11.2005	16.11.2005	16.11.2005	16.11.2005

TILTAKSHVER: DIREKTE BYGG AS	MALESTOKK	1:100
BYGGELASS: ORSTADFOREN DEL I F. B6, KLEPP KOMMUNE	TEGN. P.H	504
TEGNINGE: FASADER	PROSJEKT NR.	1140
REKKEHUS F-1-3	TEGN. NR.	504

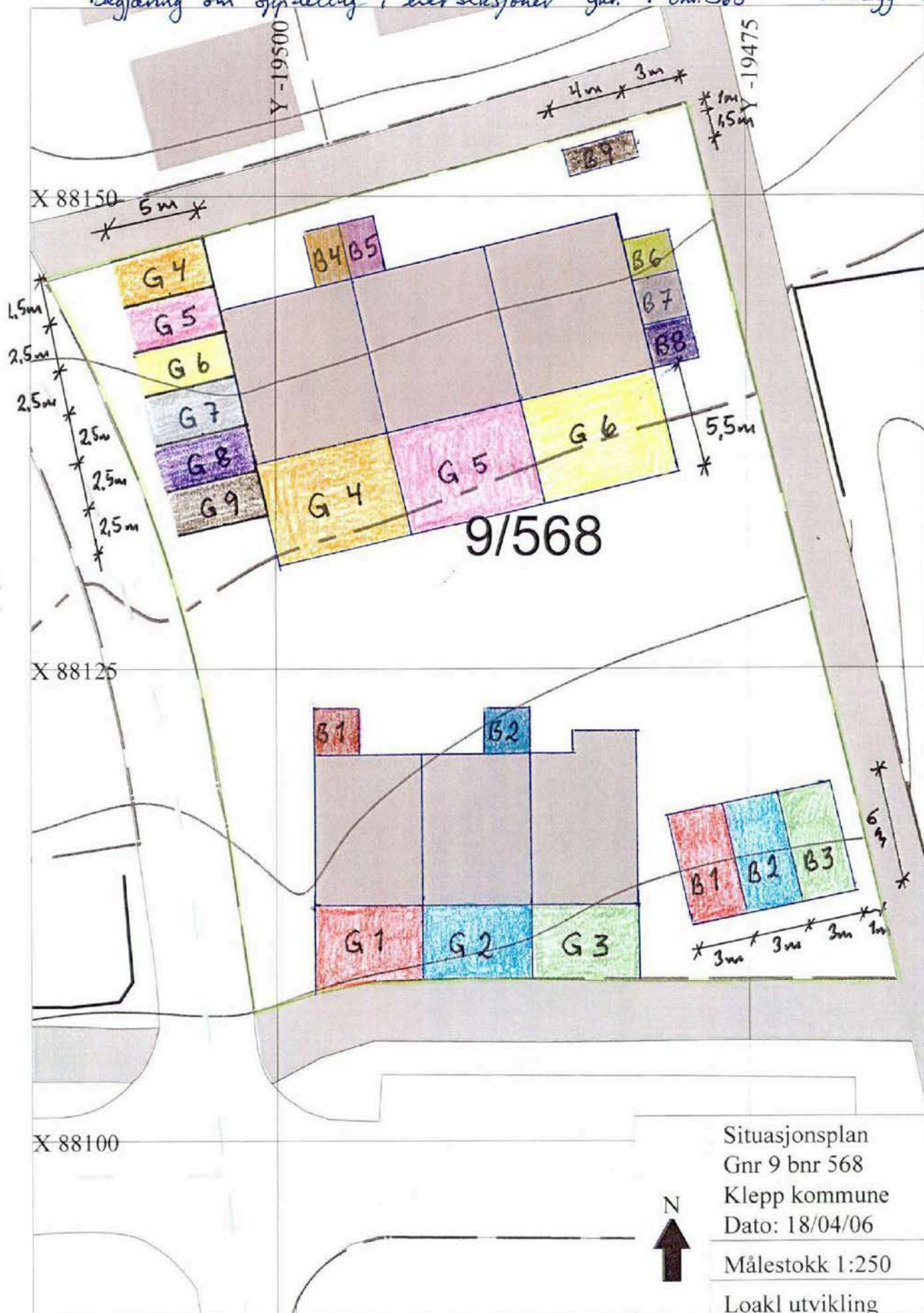
PLANERT TERRENG  
 NAVÆRENDE TERRENG  
 INNTEGNEDE TERRENGLINJER OMFATTES  
 IKKE AV PROSJEKTERINGSANSVARET.

SPROSSER	SPROSSER
SPROSSER	SPROSSER
SPROSSER	SPROSSER
SPROSSER	SPROSSER

TEGNINGENE MA HVÆREN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSADVOKAT

Bejaring om oppdeling i eierseksjoner gnr. 9 bnr. 568

Vedlegg 1





Arild Lunde Contracting AS  
Engelsvollvegen 264  
4353 KLEPP STASJON

Saksnr	Lopenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dato:
04/1970-16	12299/06	GNR 09/0568	LU/LU/KH	04.07.2006

**TO REKKEHUS - 9/568 - DIREKTE BYGG AS  
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt den 03.07.06 fra Direkte Bygg AS.

**Gjelder:** 9 leiligheter i to boligbygg  
**Byggested:** Spovevegen 8 A og B, 10 A og B, 12 A og B, 14, 16 og 18, 4353 Klepp st  
**Tiltakshaver:** Direkte Bygg AS  
**Ansvarlig søker:** Arild Lunde Contracting AS

Under forutsetning av at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

**Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 04.07.07.**

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Bygnings- og reguleringsavdelingen.

Kristian Harestad  
avd.ing

Kopi til:  
Folkeregisteret og merkantil  
Direkte Bygg AS, Engelsvollvegen 264, 4353 KLEPP STASJON

Returneres etter tinglysing til

 Terra Eiendomsmegling Jæren AS  
 Postboks 92  
 4349 Bryne

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer)

**TINGLYST**  
 DAGBOKNR: 293046  
**22 JUNI 2006**  
 STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festent	Snr
Kommunenr   Kommunens navn					
1120	Klepp	9	568		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
881200422	Direkte Bygg A/S	1/1

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>		
1	B	81	BG	13				25				37					
2	B	81	BG	14				26				38					
3	B	81	BG	15				27				39					
4	B	51	BG	16				28				40					
5	B	51	BG	17				29				41					
6	B	51	BG	18				30				42					
7	B	51	BG	19				31				43					
8	B	51	BG	20				32				44					
9	B	51	BG	21				33				45					
10				22				34				46					
11				23				35				47					
12				24				36				48					
Sum tellere:								549	= nevner:				549				

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
 Doknr: 293046 Tinglyst: 22.06.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

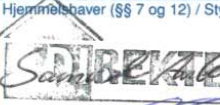
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato Orstad 5/1-06	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  <b>SAMIR BEKRIS BYGG AS</b> Øksnevad Næringspark, 4353 Klepp Stasjon Telefon 51 42 11 80 Telefaks 51 42 05 22	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
-----------------------------	--	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>	
Gnr	Bnr
9	568
Fnr	Snr
KLEPP kommune	
Dato	Stempel og underskrift
26.05.2006	 <b>KOMMUNALSJEF            LOKAL UTVIKLING</b>

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Bejaring om oppdeling i eierseksjoner gnr. 9 bnr. 568 Vedlegg 1



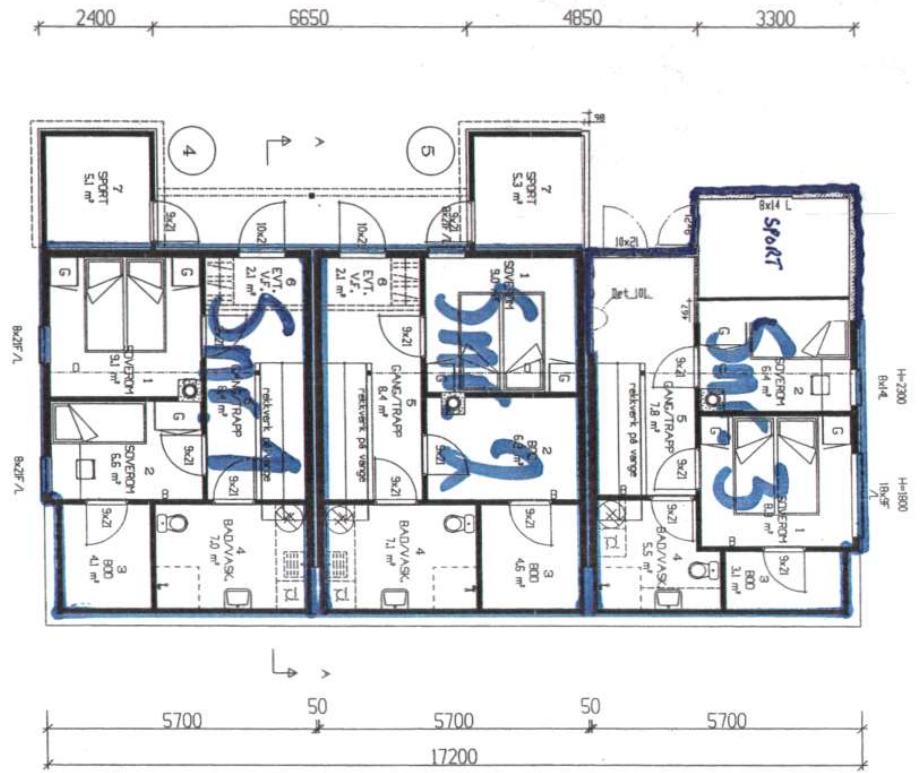
Situasjonsplan  
Gnr 9 bnr 568  
Klepp kommune  
Dato: 18/04/06

Bejring om oppdeling i eierseksjoner gnr. 9 bnr. 568

Vedlegg 2

LEIL.	UETGS.	1. ETASJE	SUM
LEIL. 4	39,7m <sup>2</sup>	41,3m <sup>2</sup>	81,0m <sup>2</sup>
LEIL. 5	40,2m <sup>2</sup>	41,3m <sup>2</sup>	81,5m <sup>2</sup>
LEIL. 6	40,0m <sup>2</sup>	41,3m <sup>2</sup>	81,3m <sup>2</sup>
GR. FL. =			155,7m <sup>2</sup>
BYA =			167,5m <sup>2</sup>

SD = SVAKT DRAGER  
D = SKILT DRAGER  
B = BEREVEGG  
I = NETTO LYSAREAL  
L = LUKKEVINN  
F = FAST KARR



AVIK FRA ARKITEKTEKNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEKNING.

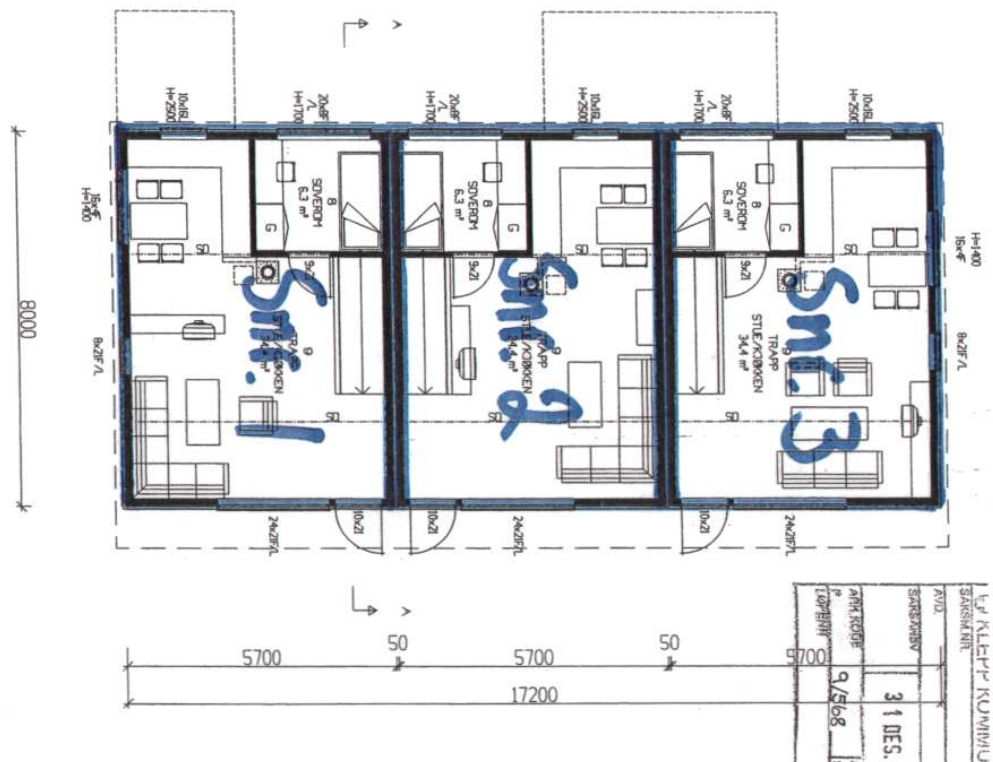
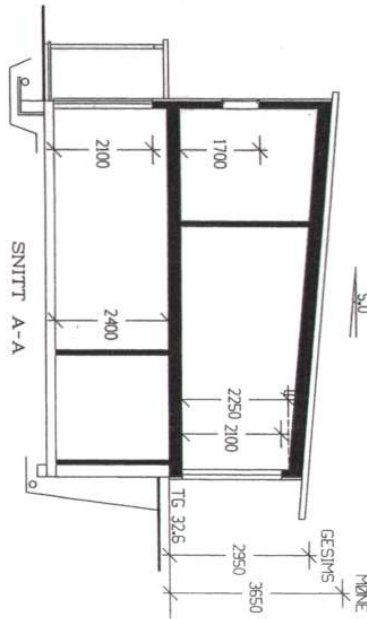
REV.	REVISJON	PH	DATO
A	TILSHYNER, DIREKTE BYGG AS		
	BYGGKONTORET, ORSTADFOREN DEL 1 F. B6, KLEPP KOMMUNE		
	TEKNTYPE 1 PLAN U. ETASJE		
	ARKIBET		
	10-01 AS		
	KONSULENT		
	PROSJEKT NR.		
	1140		
	TEK. NR.		
	1140		

31 DES. 2026  
9/568

Bejerring om oppdeling i eierseksjoner gar 9 br. 568 Vedlegg 3

- SD = SVALIG DRAGER
- D = SKULT DRAGER
- B = BEREGNES
- I = NETTO LYSAREAL
- F = FAST KAPP

AVVIK F.R.A. ARKITEKTTESNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTESNING.



REV. A	REV. A	PH	DATE
REVISJON	REVISJON	HALESTOKK	DATE
TILTALESKAPER, DIREKTE BYGG AS		TEGN.	
BRUGERPLASS, ORSTADFOREN DEL 1 F. B&G, KLEPP KOMMUNE		KONTR.	
TEKNTYPE I PLAN 1. ETASJE / SNITT		PROSJEKT NR.	1140
ARKITEKT		TEGN. NR.	
KOPERS ETTER BENYTTES UEN AVTALE MED RETTIGHETSÅVER.			
TEGNINGEN MA...			
H&E AS			
1:100			
1140			
140			
140			

KLIPP KOMMUNE	31 DES.
9/568	

*Beginning om oppdeling i eierseksjoner gnr 9 bnr. 568 Vedlegg 4*

AREAL	BRA
1. ETASJE	55,5m <sup>2</sup>
2. ETASJE	55,5m <sup>2</sup>
GRUNNFELT = 211,0m <sup>2</sup>	
BVA = 248,0m <sup>2</sup>	

SD = SMÅLIG DRAGER  
 D = SKULT DRAGER  
 B = BÅRETTES  
 1 = NETTO LUSAREAL  
 F = LUKKEMÅL  
 F = FAST KØNN

AVVIK FRA ARKITEKTTEKNING KAN  
 FØREROMME PÅ ARBEIDSTEKNING.

REV.	REV.	PH	12.11.2004
A	BEREINGELSE	SIN	
TILTAVER, DIREKTE BYGG AS		HALESTOK	25.03.2004
BRUGKASS, ORSTADFOREN DEL I F B4 KLEPP KOMMUNE		TEK. F.H	
TEKNIKE, PLAN 1. ETASJE		KONTR.	
ETABLERINGSBOLIGER		PROSJEKT NR.	1217
TEKNIKE, HASTE		TEK. NR.	501
TEKNIKE, HASTE		PH	12.11.2004
TEKNIKE, HASTE		HALESTOK	25.03.2004
TEKNIKE, HASTE		TEK. F.H	
TEKNIKE, HASTE		KONTR.	
TEKNIKE, HASTE		PROSJEKT NR.	1217
TEKNIKE, HASTE		TEK. NR.	501

**to-ark**  
 Telefon: 51 63 31 20, faks: 51 63 70 82

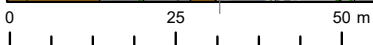
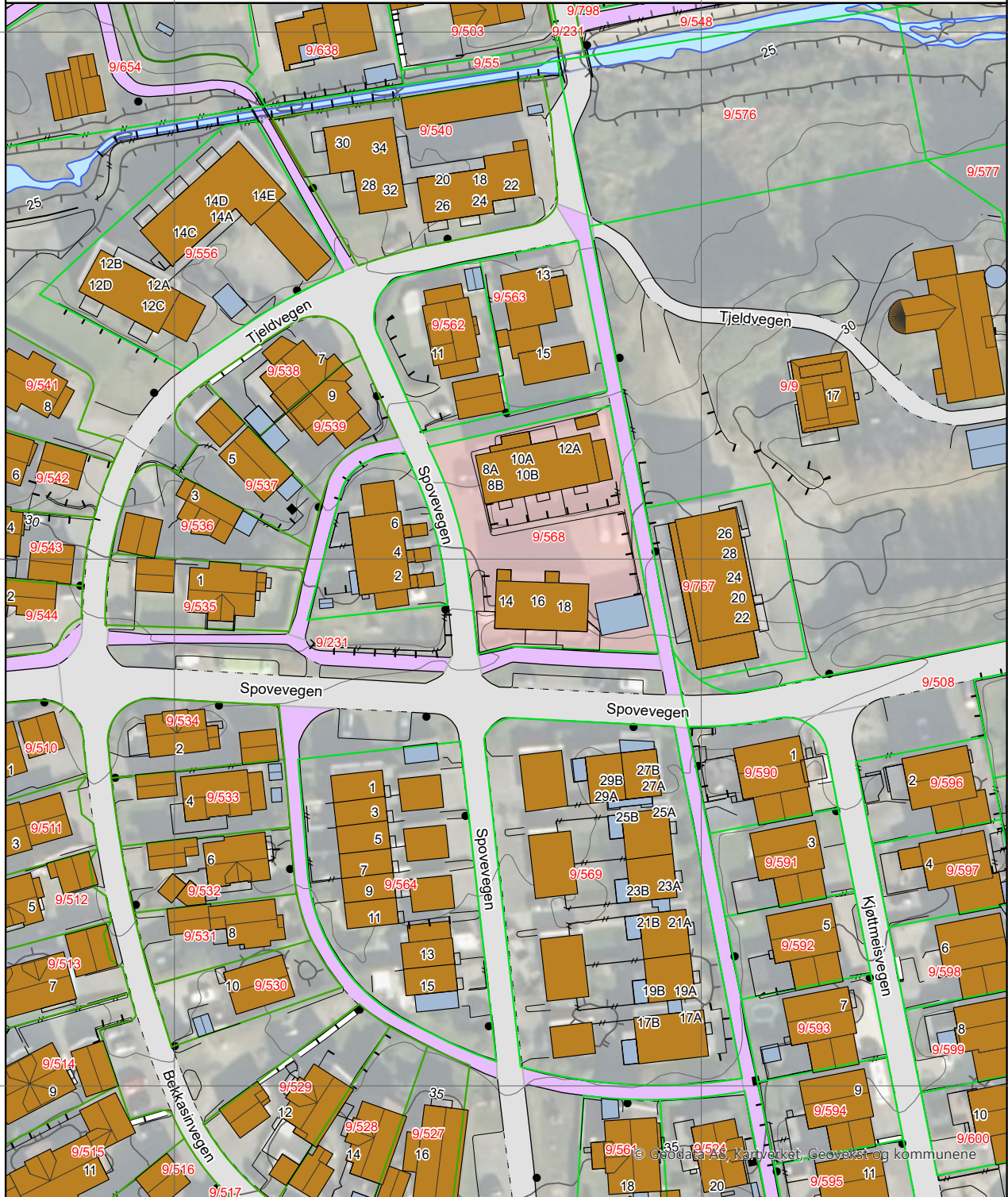


KLEPP KOMMUNE	
SAKSJONNR.	50278
SAKSJONSV.	
31 DES. 2024	
ARK. KODE	9/508
ARK. KODE	8
SAKSJONSV.	



## 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
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste














## Eiendomsgrenser







- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                     | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense   |
| <span style="color: lightgreen;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant             |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm                  | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant              |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm                   | <span style="color: grey;">- - - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm                 | <span style="color: grey;">- - - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: lightgreen;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - - -</span> Punktfeste         |









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

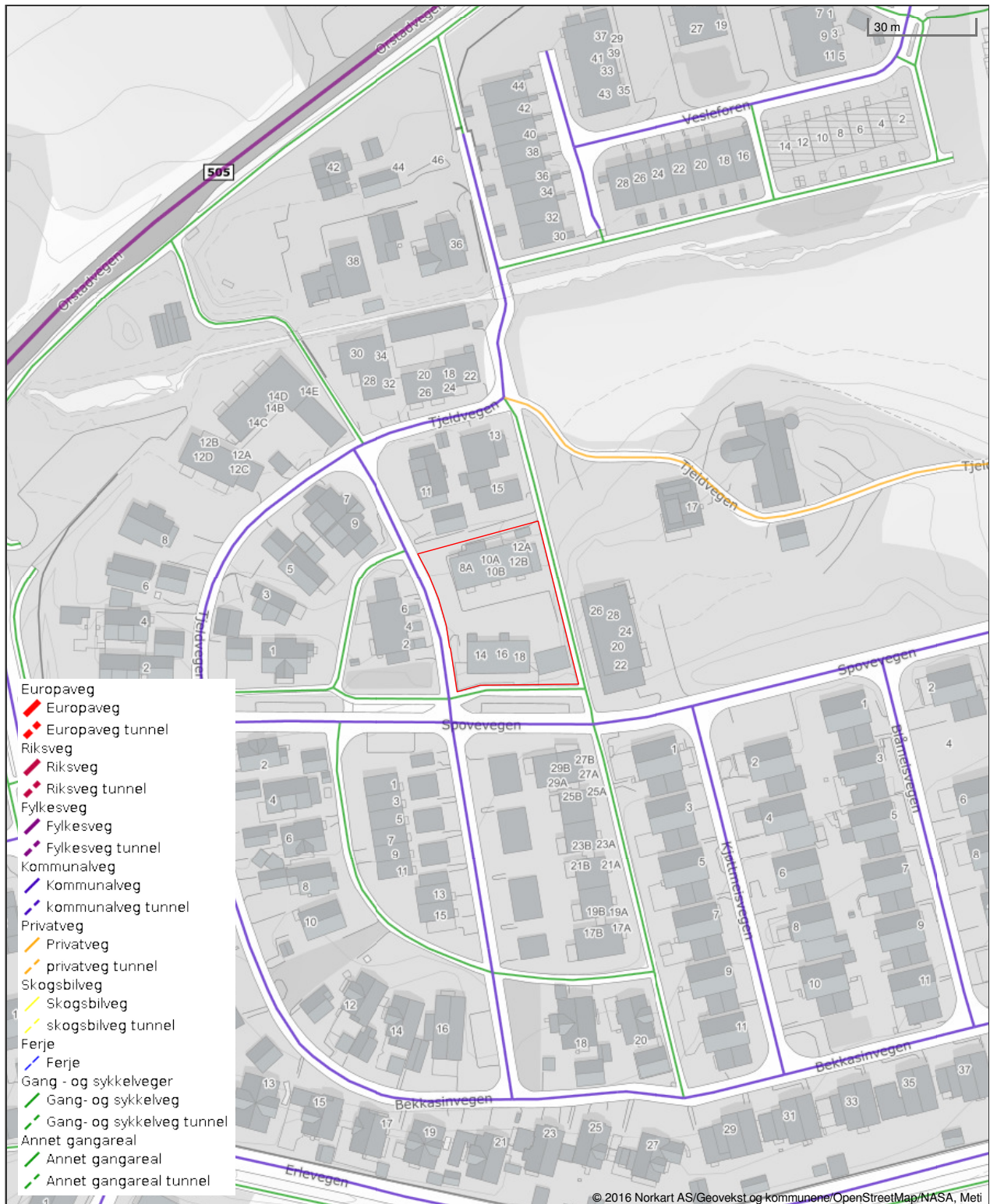
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



# Vegstatuskart for eiendom 1120 - 9/568//



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



# Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 16.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

<b>Kommunenr.</b>	1120	<b>Gårdsnr.</b>	9	<b>Bruksnr.</b>	568	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Spovevegen 14, 4353 KLEPP STASJON								

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.

<b>Id</b>	2022001
<b>Navn</b>	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.03.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 436 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	3221
<b>Navn</b>	Orstadforen - Bebyggelseplan
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	25.09.2003	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/60/3_22-1.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/60/3_22-1.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	242 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles avkjørsel
	<b>Delareal</b>	2 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei
	<b>Delareal</b>	28 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Annet spesialområde
	<b>Utdyp.</b>	Henteplass søppel
	<b>Delareal</b>	98 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles grøntareal
	<b>Delareal</b>	111 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Parkeringsplass
	<b>Delareal</b>	953 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boliger



## Møtebok

### Teknisk styre - delegert sak

Sak 0119/02

---

Saksbehandlar: Egil Inge Brunes  
Arkivsaksnr.: 02/00977 - 006

Arkiv: L13  
Dato: 13.05.02

---

### BEBYGGELSESPLAN - ORSTADFOREN DEL I - ENDRING

Bebyggelsesplan for Orstadforen del 1, ble vedtatt i møte til teknisk styre den 22.08.00. Til bebyggelsesplanen er utarbeidet bestemmelser, datert 05.05.02, sist revidert 30.01.01.

Feltet er ferdig opparbeidet og deler av området er utbygd.

Block Berge Bygg A/S søker om endring i bebyggelsesplan for Orstadforen. Det søkes om å endre felt B2b fra eneboliger til område for lavblokk (2 etasjer).

Berørte naboer er varslet ved brev om forslag til endring med frist for evt. merknader innen 29.04.02. Det foreligger ikke merknader.

#### Vedtak:

Med hjemmel i § 28-2 i plan- og bygningsloven gjøres en mindre vesentlig endring i bebyggelsesplan for Orstadforen del 1 og tilhørende bestemmelser slik at felt B2b endres fra eneboliger til område for rekkehus/lavblokk (2 etasjer).

Endringene er vist på skisse "Bebyggelsesplan - Orstadforen, forslag til endring - felt B2b, datert 09.04.02 og i bestemmelser datert 05.05.00, sist revidert 10.05.02.

Egil Inge Brunes  
plansjef

Vedlegg: Bebyggelsesplan - Orstadforen, forslag til endring - felt B2b", datert 09.04.02  
Bestemmelser datert 05.05.00, sist revidert 10.05.02.

Kopi til: Block Berge Bygg  
Sandnes Boligbyggelag  
Rådmannen

X 6521560

Y-310106



Saksnr  
02/00977-005

Løpenr  
008260/02

Arkivkode  
L13

Avd/Sek/Saksh  
TEK/TEK/EIB

Dykkar ref

## BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN - ORSTADFOREN DEL

### 1

Datert 05.05.00.  
Sist revidert 10.05.02

## § 1 GENERELLE BESTEMMELSER

- 1.1 Planområdet er vist med plangrense. Arealbruken skal være som vist på planen.
- 1.2 Etter at denne bebyggelsesplanen er vedtatt, evt. stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 1.3 Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med forskrifter og de gjeldende bygningsvedtektene for Klepp kommune.

## § 2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

### FELLESBESTEMMELSER:

#### 2.1 BEBYGGELSEN

Ved søknad om byggetillatelse skal det følge situasjonsplan og utendørsplan som viser planlagt bruk av hele tomte, plassering av bolig, garasje/carport, bod, murer og skråninger, adkomst og parkering. Sammen med byggesøknaden kreves det 2 snitt gjennom bolig og tomt.

Bygningene skal plasseres som vist på planen. Mindre parallellforskyvninger kan godkjennes av teknisk sjef.

Der ikke annet er vist i planen skal avstand til bolig være minst 4 m fra kjøreveg og parkeringsplass.

Tomtene tillates bebygd med 35% av netto tomteareal dvs, BYA = 35%. I tillegg kan det bygges garasje/carport.

Kotehøyde for topp grunnmur på boliger og garasjebolig fastsettes av kommunen.

Arker kan godkjennes men skal ha en bredde på maks 1/3 av taklengden.

## 2.2 GARASJER:

Garasjer kan oppføres med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup>. Gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 m, mønehøyde skal ikke overstige 4,5 m og det tillates ikke arker eller annet takoppbygg. Avstand til garasje skal være minst 2 m fra kjøreveg og 1 m fra gang- og sykkelveg. Dersom garasjen plasseres vinkelrett på vegen/med port mot veg, skal avstanden til kjøreveg være minst 5,0 m. For hver boenhet skal det på egen tomt være oppstillingsplass for 2 biler.

## 2.3 AVKJØRSLER:

Avkjørselen til tomten skal være mest mulig trafiksikker, og det skal sikres tilfredsstillende stignings- og siktforhold. Det må være en fri sikt på minst 2,0 x 5,0 m på hver side av tomtens avkjørsel/adkomst.

## 2.4 MURER/NIVÅFORSKJELLER:

Murer som er høyere enn 0,5 m må godkjennes særskilt av kommunen og murer på over 1,5 m bør unngås. Utendørs nivåforskjell over 0,5 m skal være avgrenset på sikker måte, og om nødvendig sikres med gjerde.

## 2.5 FELT B2a, B3, B4, B5, B6 OG B7 - ENEBOLIGER:

Ingen tomt tillates bebygd med mer enn 35 % av nettoarealet. Feltene skal utbygges med eneboliger i inntil 2 etasjer. Takvinkel for hovedmønet skal ligge mellom 27 og 45 grader. Takvinkel for arker skal ligge mellom 22 og 45 grader.

Største tillatte byggehøyder er:

- For bolig uten eller med nedgravd kjeller:  
Mønehøyde 7,5 m, og gesimshøyde 5,5 m over grunnmur.
- For hus med underetasje:  
Mønehøyde 6,5 m, og gesimshøyde 4,0 m over grunnmur.

## 2.6 FELT B8, B9, B10 OG B11 - TOMANNSBOLIGER:

Feltene skal utbygges med vertikaldelte tomannsboliger i inntil 2 etasjer. Takvinkel for hovedmønet skal ligge mellom 27 og 45 grader. Takvinkel for arker skal ligge mellom 22 og 45 grader. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m og mønehøyde ikke over 8,0 m, målt fra topp grunnmur/såle.

## 2.7 FELT B2b og B2c

Feltet skal utbygges med rekkehus/lavblokk i inntil 2 etasjer. Området skal bygges ut av en utbygger.

Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyde ikke over 8,5 m, målt fra topp såle.

## § 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

- 3.1 Innenfor de viste frisisiktslinjer skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Dette gjelder også eventuell vegetasjon, som skal holdes under 0,5 m høyde.
- 3.2 Samleveg skal være avkjørselfri gjennom planområdet.
- 3.3 Det etableres støyvoll/støyskjerm som vist på plankart.
- 3.4 Gatetuna skal utarbeides som detaljplan i bebyggelsesplanen. Anlegg for gatetun skal opparbeides, beplantes og utrustes med lekeutstyr etter godkjente planer samtidig med utbygging av boligene i planområdet.
- 3.5 Ny kryssing Erlevegen/ RV 505, dvs firearmet rundkjøring, planfri gang- og sykkelveg, busslommer, leskur, samt støytiltak, skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av det første delområdet.

## § 4 SPESIALOMRÅDE RENSEPARK/KANAL

- 4.1 Spesialområde for rensepark/kanal skal sikres med gjerde mellom boligområde og renseparken/kanalen.



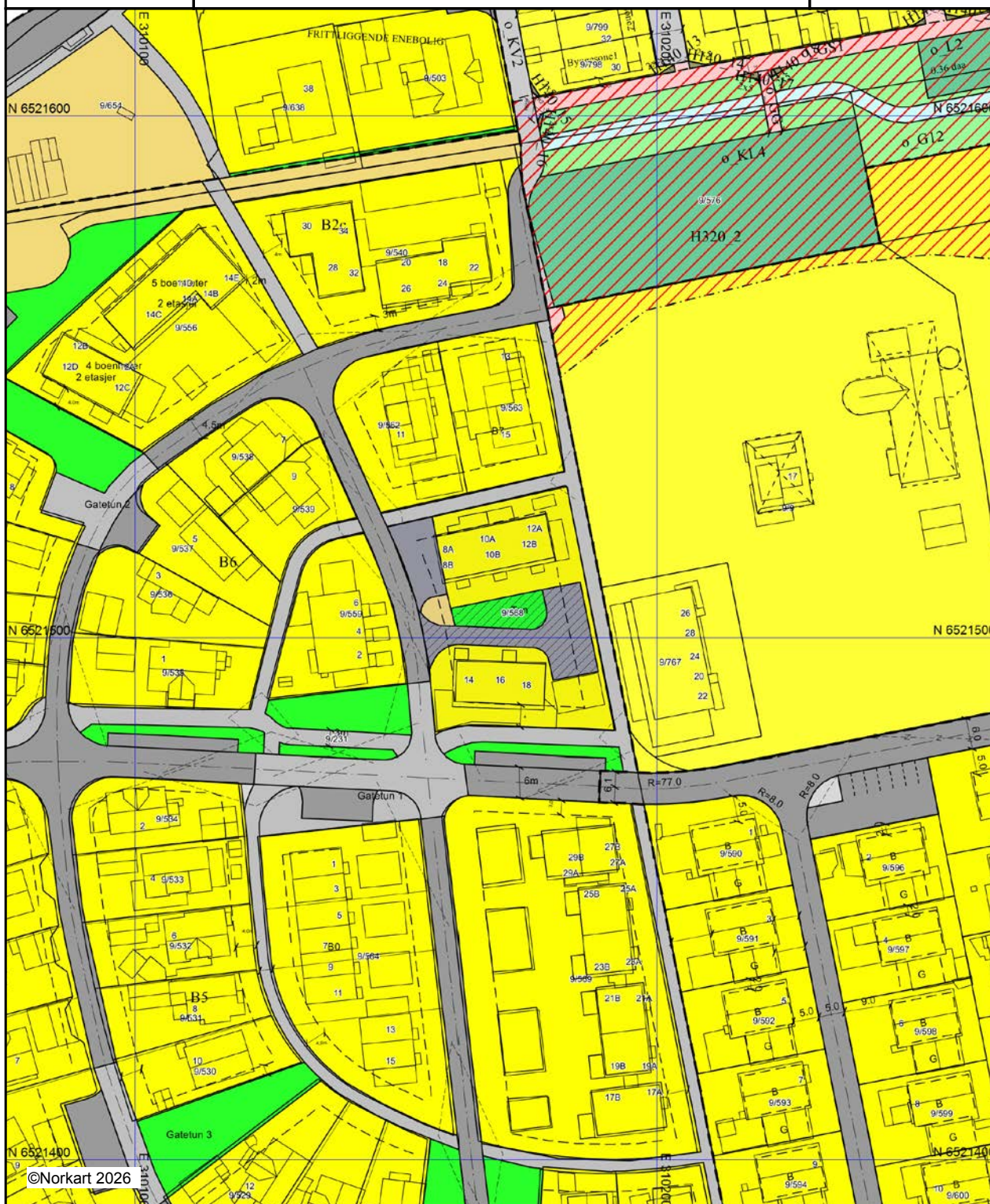
Klepp kommune

# Reguleringsplankart

Eigedom: 9/568/0/1  
Adresse: Spovevegen 14  
Dato: 16.04.2026  
Målestokk: 1:1000























































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

	<b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)</b>	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Område for bustader med tilhørende anlegg		
	Offentleg undervisning (skule, universitet mv.)		
<b>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985</b>			
	Kjøreveg		
	Anna veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gatetun		
	Parkeringsplass		
<b>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.</b>			
	Friområde		
	Anlegg for lek		
	Anna friområde		
<b>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le</b>			
	Anna spesialområde		
<b>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd</b>			
	Felles avkjørsel		
	Felles grøntanlegg		
<b>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,</b>			
	Offentleg/Allmennyttig		
<b>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-</b>			
	Bustader		
	Bustader - konsentrert småhus		
	Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad		
	Vass- og avløpsanlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteopphaldsareal		
	Leikeplass		
	Forretning/tjenesteyting		
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra</b>			
	Veg		
	Køyreveg		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
<b>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3</b>			
	Grøntstruktur		
	Blågrøntstruktur		
<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (,</b>			
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands		
<b>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</b>			
	Faresone - Flomfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
<b>Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)</b>			
	Føresegnsområde		
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</b>			
	Sikringssonегrense		
<b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</b>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eidomsgrænse som skal opphevast		
	Byggjegrænse		
	Planlagt busetnad		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert støyskjerm		
	Målelinje/ avstandslinje		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift breidde		



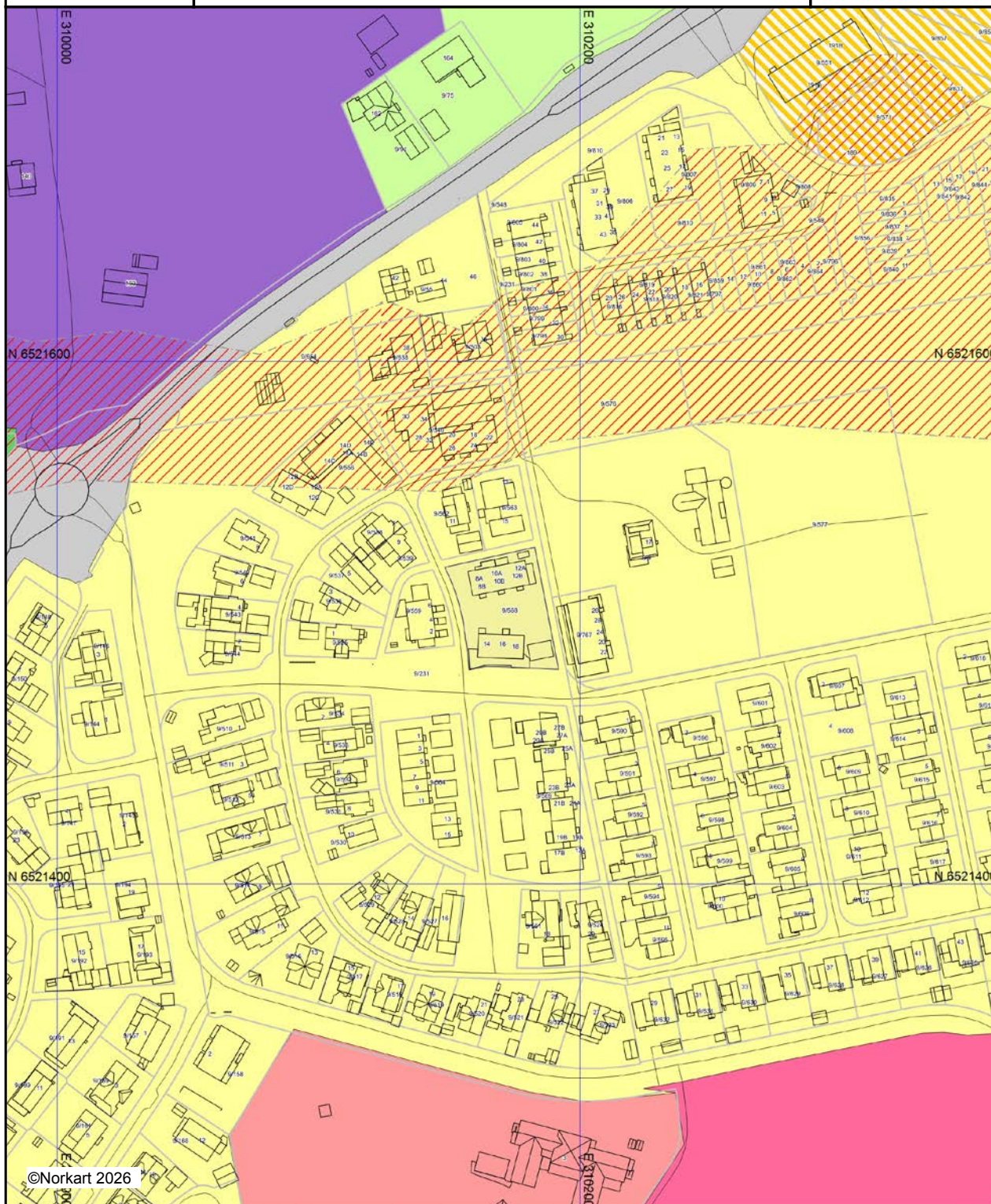
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eigedom: 9/568/0/1  
Adresse: Spovevegen 14  
Dato: 16.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




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

## Tegnforklaring


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

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
-  Næringsbygningar - noverande
-  Næringsbygningar - framtidig
-  Idrettsanlegg - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.*

-  Køyreveg - noverande







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

-  Friområde - framtidig





### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o*

-  LNFR-areal - noverande









### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)*

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560
-  Angitthensynsone - omsyn GrønstrukturH540
-  Bandlegging etter lov om kulturminne730 - noverande
-  Bandlegging etter andre lover - noverande
-  Bandlegging etter andre lover - framtidig

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Kraftleidning

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Tilkomsveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - framtidig

# Nabolagsprofil

Spovevegen 14 - Nabolaget Orstad - vurdert av 62 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Orstadvegen Linje 22	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	13 min 1.1 km
Stavanger Sola	26 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 23.3 km

## Skoler

Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 3.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	14 min 7.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Klepp Energi Øksnevad AC	13 min
Klepp Energi Øksnevad DC	14 min

«Gode naboer, sentralt, rolig og trygt for barn og voksne»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

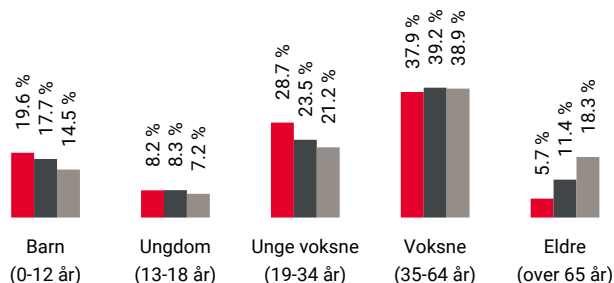
Godt vennskap 81/100



## Kvalitet på skolene

Bra 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Orstad	1 243	488
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 135 barn	7 min 0.5 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	15 min 1.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	12 min 1 km
Coop Extra Øksnevad	13 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Gateparkering

Lett 92/100



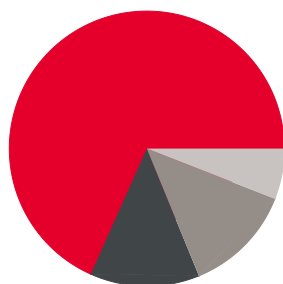
### Støynivået

Lite støynivå 91/100

## Sport

	Orstad fotballbaner Fotball	8 min	0.6 km
	Orstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min	0.7 km
	Jæren SportMed	5 min	

## Boligmasse

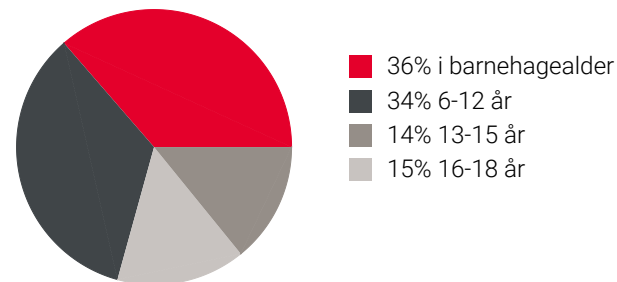


69% enebolig  
13% rekkehus  
13% blokk  
6% annet

## Varer/Tjenester

	Europris Øksnevad	13 min
	Apotek 1 Kverneland	22 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

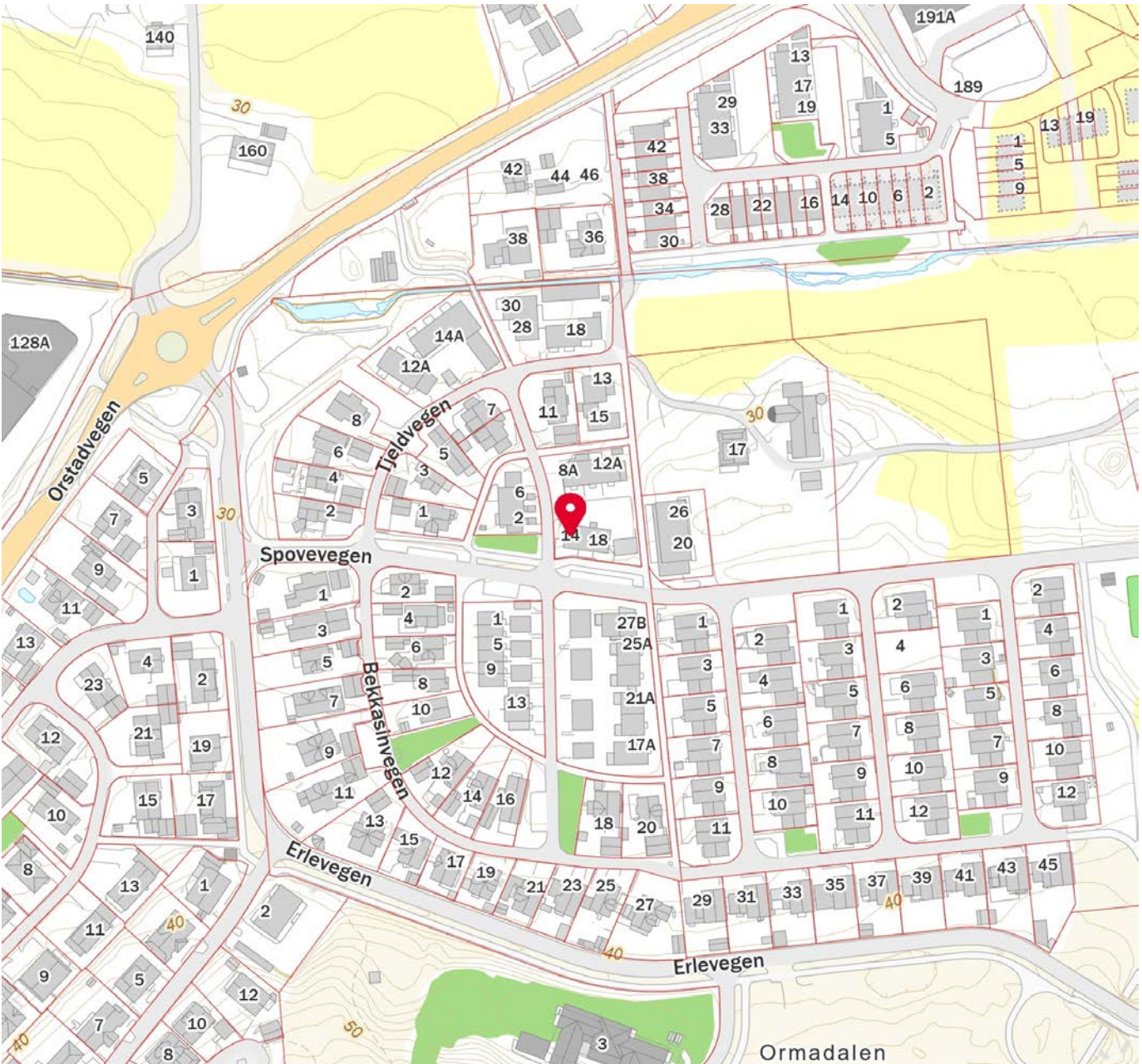



0% 43%

Orstad  
 Kverneland  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboeene 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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:** Spovevegen 14  
4353 KLEPP STASJON

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Daniel Mossige

**Telefon:** 406 12 548  
**E-post:** daniel.mossige@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