

The image shows a modern two-story house with dark brown horizontal wooden siding. The house has several windows: a large double window on the left, a smaller double window in the center, and a tall vertical window on the right. The ground floor features a large glass door on the left and a glass door with a white side door on the right. A white downspout runs vertically along the left side of the house. In the foreground, there is a large wooden deck terrace. On the left side of the terrace, there is a dark wicker sofa and two matching armchairs with a small ottoman. To the right of the terrace, there are some outdoor utility units and a broom leaning against the house. The sky is blue with some light clouds.

aktiv.

Kornvegen 122, 4350 KLEPPE

**Vertikaldelt bolig
med 3 soverom og 2 stuer
i Kleppestemmen
Innbydende terrasse**



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 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 640,-
Total ink omk.: Kr 4 398 640,-
Selger: Gunnar Seljeseth
Heidi Johansen Seljeseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 115/121 kvm
Tomtstr.: 222 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2174
Oppdragsnr.: 1403260062

En moderne og familievennlig bolig fra 2010 med gjennomtenkt planløsning

Velkommen til Kornvegen 122!

En moderne og familievennlig bolig fra 2010 med gjennomtenkt planløsning, solrikt uteområde og attraktiv beliggenhet i en rolig blindvei. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt iht. alder og gir et svært godt utgangspunkt for deg som ønsker en lettstelt og innholdsrik bolig i et barnevennlig område.

Kort fortalt:

- Familiebolig over to plan med god romfordeling
- Sørvendt terrasse med gode solforhold
- Pent kjøkken med god skap- og benkeplass
- Flislagt bad og eget gjestetoalett
- Praktisk vaskerom/bi-inngang
- Lys og romslig stue med utgang til uteområdet
- Balansert ventilasjon og varmepumpe for godt inneklima
- Carport og utvendig bod

Innhold:

1. etg: Entré, vaskerom/bi-inngang, gjestetoalett og stue/kjøkken
2. etg: Gang, bad, 3 soverom og bod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	37
Tilstandsrapport	44
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 121 kvm

TBA: 77 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré/gang, vaskerom/bi-inngang, stue/spisestue/kjøkken, toalettrom

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Stue, bad, 3 soverom, garderobe/bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

77 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

222 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltet gårdsrom på fremsiden og solrik platting på sørsiden.

Beliggenhet

Kornvegen 122 ligger i et populært og attraktivt boligområde på Klepp. Her bor du sentralt, men samtidig rolig og tilbaketrukket i trivelige omgivelser med gangavstand til butikker, lekeplasser og turområder.

Flere gode sport- og fritidstilbud er raskt tilgjengelig i nærområdet med blant annet fotball, håndball, svømming, turn og treningssenter.

Dagligvarehandelen Rema 1000, Jærbakeren og bensinstasjon ligger med gangavstand fra leiligheten, mens Kiwi, Europris og kjøpesenteret Jærhagen ligger i nærområdet i Klepp sentrum.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Boligen er oppført med ringmur og plate på mark i stedstøpt betong. Drenering fra byggeår. Fall fra bygning er registrert i gårdsrom.

Yttervegger:

Yttervegger i lett bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Kledningen er overflatebehandlet i 2022. Det er registrert stedvise tørkesprekker samt mangelfull ventilering enkelte steder.

Tak:

Pulttak i trekonstruksjon tekket med papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og aldersslitasje må påregnes. Mer enn halvparten av forventet levetid på tekkingen er passert. Takrenner og nedløp i aluminium fra byggeår.

Vinduer og dører:

Malt trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det er registrert slitasje og enkelte vinduer med råteskader og behov for vedlikehold/utskifting. Malt hovedytterdør og terrassedør i tre med normal bruksslitasje.

Etasjeskillere:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Terrasser/balkonger:

Markterrasse i trekonstruksjon. Det er registrert slitasje og værpåvirkning på terrassebord samt behov for løpende vedlikehold.

Innvendige overflater:

Gulv med parkett, vegger med malte strier og himlinger med malte plater. Normal bruksslitasje.

Våtrom:

Bad i 2. etasje med flislagte overflater og elektriske varmekabler. Vaskerom med vinylbelegg på gulv. Begge fra byggeår med påregnelig alder og behov for fremtidige oppgraderinger.

Oppvarming og ventilasjon:

Boligen varmes opp med varmepumpe og elektriske varmekabler på bad og stue. Balansert ventilasjonsanlegg.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vann- og avløpsrør i plast (rør-i-rør). Varmtvannstank ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen i hovedsak har fungert uten vesentlige problemer i eiertiden. Det er registrert slitasje på fuger i dusjonen på bad i 2. etasje, og disse er nylig fuget på nytt. Skylleknapp til innebygget toalett kan tidvis henge seg opp.

Det er påvist råteskade i ett sørvendt vindu samt synlig slitasje på enkelte øvrige sørvendte vinduer. Vegg over carport er tidligere rengjort og malt.

Det ble i 2020 registrert sjeggkre i boligen. Dette ble behandlet av Rentokil, og det er ikke observert aktivitet etter utførte tiltak.

Det har vært jordfeil på kurs til utvendig terrassebelysning. Strøm til denne delen er koblet fra av faglært person.

Sentralstøvsuger fungerer ikke optimalt i hovedetasjen og tilhørende slange er skadet.

For øvrig opplyses det at selger ikke kjenner til feil eller mangler knyttet til drenering, fukt, vann- og avløpsanlegg, ventilasjon, konstruksjon eller forhold ved eiendommen. Det foreligger heller ingen kjente pålegg, konflikter eller endringer i reguleringsforhold. Boligen selges med boligselgerforsikring.

Innhold

Velkommen til Kornvegen 122!

En moderne og familievennlig bolig med attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig boligområde på Kleppe. Boligen ligger i en blindvei med gode naboer og kort gangavstand til det meste av servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport. Fra boligen er det ca. 1,5 km til Jærhagen, og nærliggende busstopp nås via undergang

under Jærvegen uten behov for å krysse trafikkert vei. Like ved boligen finner du også en fin park med lekeområde som gir et naturlig samlingspunkt for både små og store.

Oppholdsrommene fremstår lyse og trivelige med en god og funksjonell planløsning. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til terrasse og uteområde på sørsiden av boligen. Her kan du nyte gode solforhold gjennom sommerhalvåret, perfekt for rolige ettermiddager og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass og ligger i naturlig tilknytning til oppholdsrommet. Boligen har bad i 2. etasje samt wc og eget vaskerom/bi-inngang i 1. etasje, en løsning som er svært funksjonell i en travel hverdag.

Soverommene har gode størrelser og fleksible bruksmuligheter til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det er i tillegg lagt opp med nettverkskabler fra sikringsskap til de fleste rom, noe som gir stabile og gode løsninger for TV, hjemmekontor, stasjonær PC og eventuelle trådløse aksesspunkter.

Uteområdet består av terrasse og gårdsrom med belegningsstein. Terrassen og deler av fasaden er jevnlig vedlikeholdt, og boligen ble malt i 2022 (sørvendt vegg malt i 2019 iht. tidligere eier).

Dette er en innholdsrik og praktisk bolig med gode solforhold, familievennlig planløsning og en svært sentral, men samtidig skjermet beliggenhet.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport som gir en teknisk gjennomgang av boligen og redegjør for avvik, risikoforhold og eventuelle anbefalte tiltak. Kjøper oppfordres særlig til å sette seg inn i forhold som er gitt TG3 (store eller alvorlige avvik), TG2 (avvik som kan kreve tiltak) samt TG IU (ikke undersøkt). Rapporten må leses i sin helhet sammen med selgers egenerklæring før bud inngis.

Forhold hvor det er gitt TG3:

- Utvendig – Vinduer:

Det er registrert råteskade i vindu på soverom i 2. etasje mot sør. Flere vinduer har slitasje, sprekker i treverket, svelling og er stedvis vanskelig å åpne og lukke.

Overflatevedlikehold må påregnes og vindu med råteskade må skiftes.

Kostnadsestimat kr 20 000 – 100 000.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig:

- Taktekking (passert halvparten av forventet levetid, mose på del av tak)

- Nedløp og beslag (irring – behov for vedlikehold)

- Veggkonstruksjon (tørkesprekker, mangelfull ventilering og stedvis mangelfull

musetetting)

- Dører (overflateslitasje og vedlikeholdsbehov)
- Balkonger/terrasser (slitasje i terrassebord, retningsavvik og redusert ventileringsmotkledning)
- Takkonstruksjon/loft (lukket konstruksjon – ingen kontrollmulighet)

Innvendig:

- Overflater (normal slitasje, riss og bevegelser i konstruksjon)
- Innvendig trapp (slitte trinn og behov for justering av håndløper)

Våtrom – Bad 2. etasje:

- Riss i flisfuger og bom under enkelte fliser
- Avvik i fallforhold med lokale vannansamlinger
- Membran har passert halv forventet levetid
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer
- Ikke tilfredsstillende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget systerne

Våtrom – Vaskerom/bi-inngang:

- Riss i sveiset skjøt i gulvbelegg
- Membran har passert halv forventet levetid
- Lavt oppbrett rundt røroppstikk

Kjøkken:

- Bruksmerker og begynnende svelling i fronter

Tekniske installasjoner

- Vannledninger (stoppekran ikke merket og mindre trykkfall ved samtidig tapping)
- Ventilasjon (irring i aggregat – behov for kontroll/service)
- Varmesentral/varmepumpe (passert halv forventet levetid)
- Varmtvannstank (ikke tilfredsstillende el-tilkobling iht. forskrift)

Det er ikke registrert forhold med TG3 knyttet til våtrom eller konstruksjon for øvrig utover vinduer.

Det er i tillegg enkelte forhold som krever jevnlig vedlikehold og oppfølging, blant annet rengjøring/service på ventilasjonsanlegg og løpende overflatebehandling av værutsatte bygningsdeler.

Se supplerende tekst og detaljer i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for forhold som fremkommer av salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport og på egen gårdsplass.

Diverse

Boligen har i dag Altibox som leverandør av TV og internett, med 500 Mbit/s fiberlinje til en månedlig kostnad på kr 699 (abonnement med bindingstid). Det er i tillegg etablert fiberopplegg fra Telenor frem til sikringsskapet. Med tilrettelegging for to leverandører ligger forholdene godt til rette for å kunne forhandle frem gunstige avtaler på TV- og bredbåndstjenester.

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen (Kjøleskap med frys, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin)

Garderobeskap på soverom og gang medfølger handelen.

TV-møbel i stue 1. etg medfølger handelen.

Dyson støvsuger som henger på vaskerommet medfølger

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

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

Energi

Oppvarming

Gasspeis og varmepumpe i stuen. Varmekabler i gulv i stue 1. etg og badet i 2. etasje.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk har vært på ca. 12 044 kWh i 2025. Tidligere år har forbruket ligget på tilsvarende nivå. Høyeste registrerte månedsforbruk var i januar med ca. 1 624 kWh.

Har ikke knyttet seg til Norges Pris

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 415 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 418 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 981 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 14 981,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall

15. april er på kr 7 704,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 7 277,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 042 270 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 169 078 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.

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 1, bruksnummer 2174 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/2174:

25.02.2011 - Dokumentnr: 158489 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

11.02.2011 - Dokumentnr: 117131 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:1 Bnr:47

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på 4 eneboliger og 4 bolighus i kjed med garasjer.
09.12.2010

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Reguleringsplan - Id 1460 - Kleppstemmen. Ikrafttredelse 18.04.2005

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Selger ønsker gjerne i starten av mai.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er kr 49 000 inklusiv mva. 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
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 116 570

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

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

Ansvarlig megler

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

26.02.2026

Velkommen til Kornvegen 122

Presentert av Daniel S. Mossige v/Aktiv eiendomsmegling Jæren

Foto: Truls Schaal



Entré med tilgang til vaskerom/bi-inngang.



Oppholdsrommene fremstår lyse og trivelige med en god og funksjonell planløsning.

Praktisk gjestetoalett.

Vaskerom / bi-inngang.





Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp.



Gasspeis og varmepumpe i stuen. Varmekabler i gulv i stue 1. etg.



Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord.



Stue



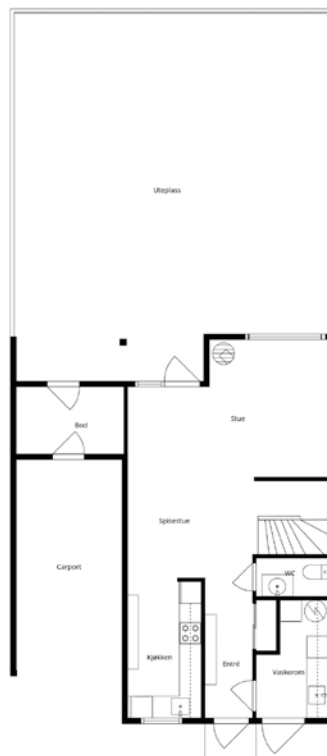
Stue



Kjøkkenet



Kjøkkenet har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass og ligger i naturlig tilknytning til oppholdsrommet.



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.



Trappegang - 2. etg.



Loftstue med ekstra god takhøyde.



Loftstue med ekstra god takhøyde.



Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe.



Hovedsoverom



Soverom 2



Soverom 3



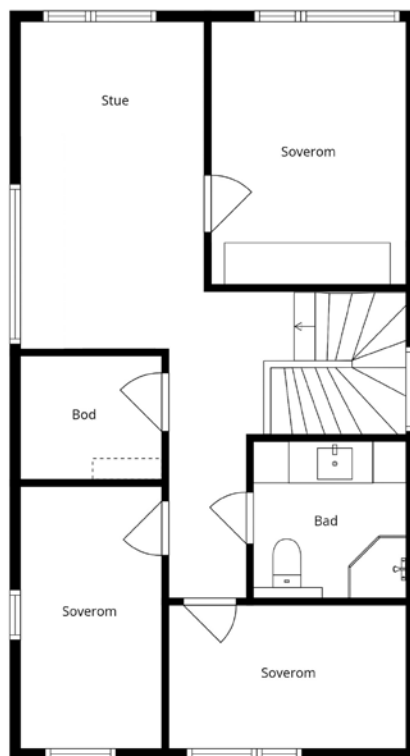
Soverom 3



Pent helfiset bad med varmekabler i gulv og spotter i tak.



.God oppbevaringsplass på bad.



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.

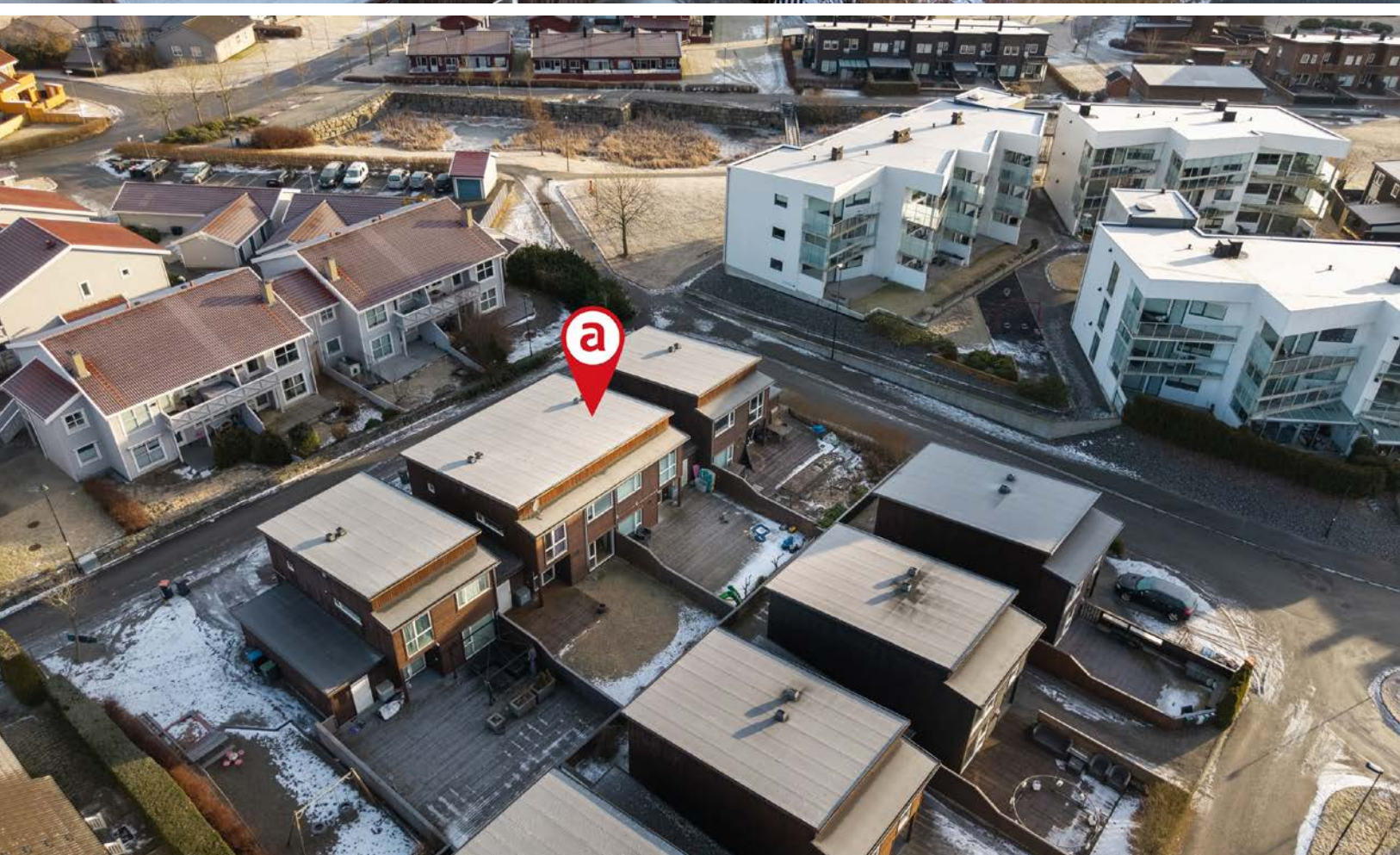


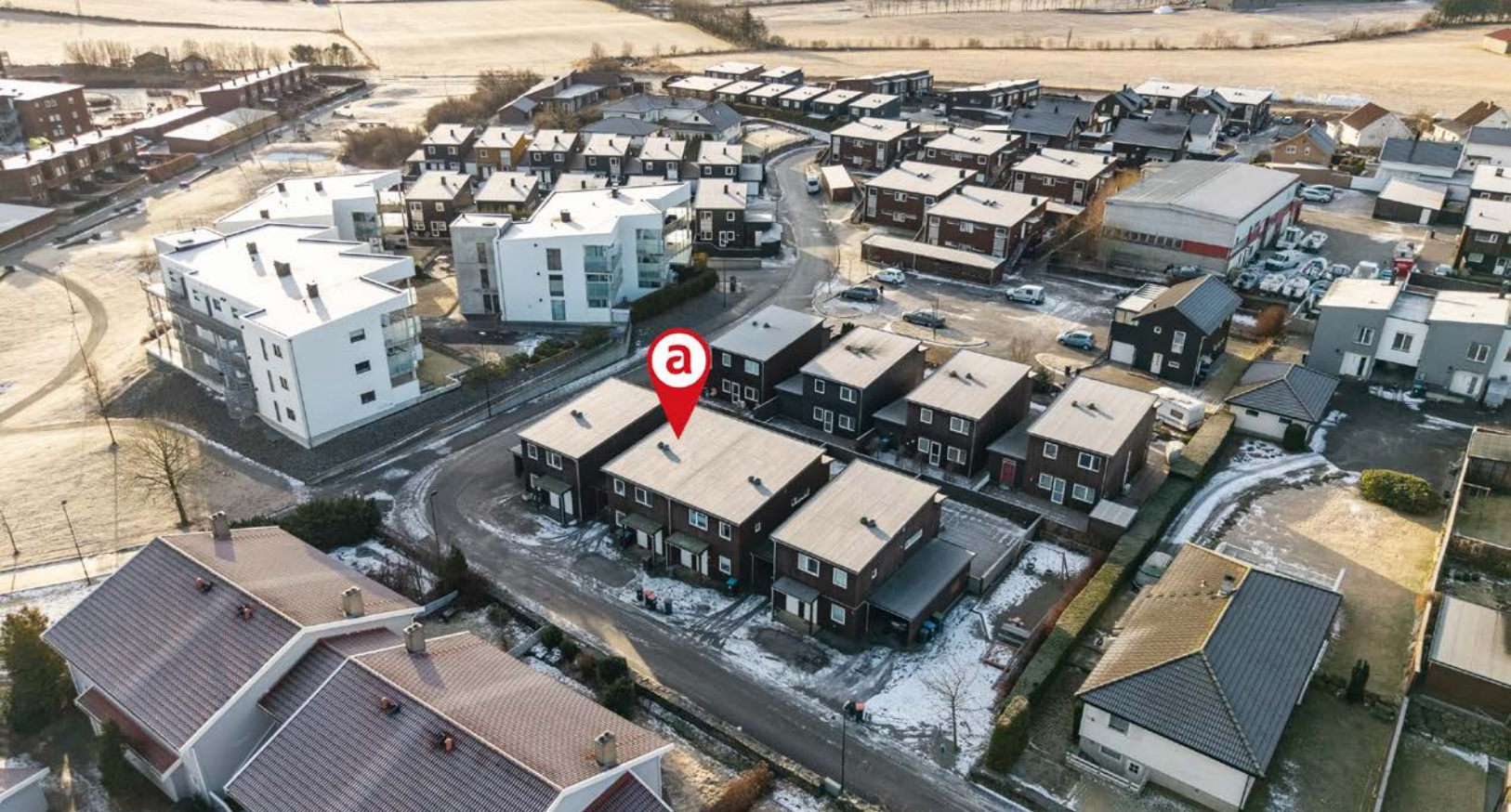
Romslig sørvendt uteområde.



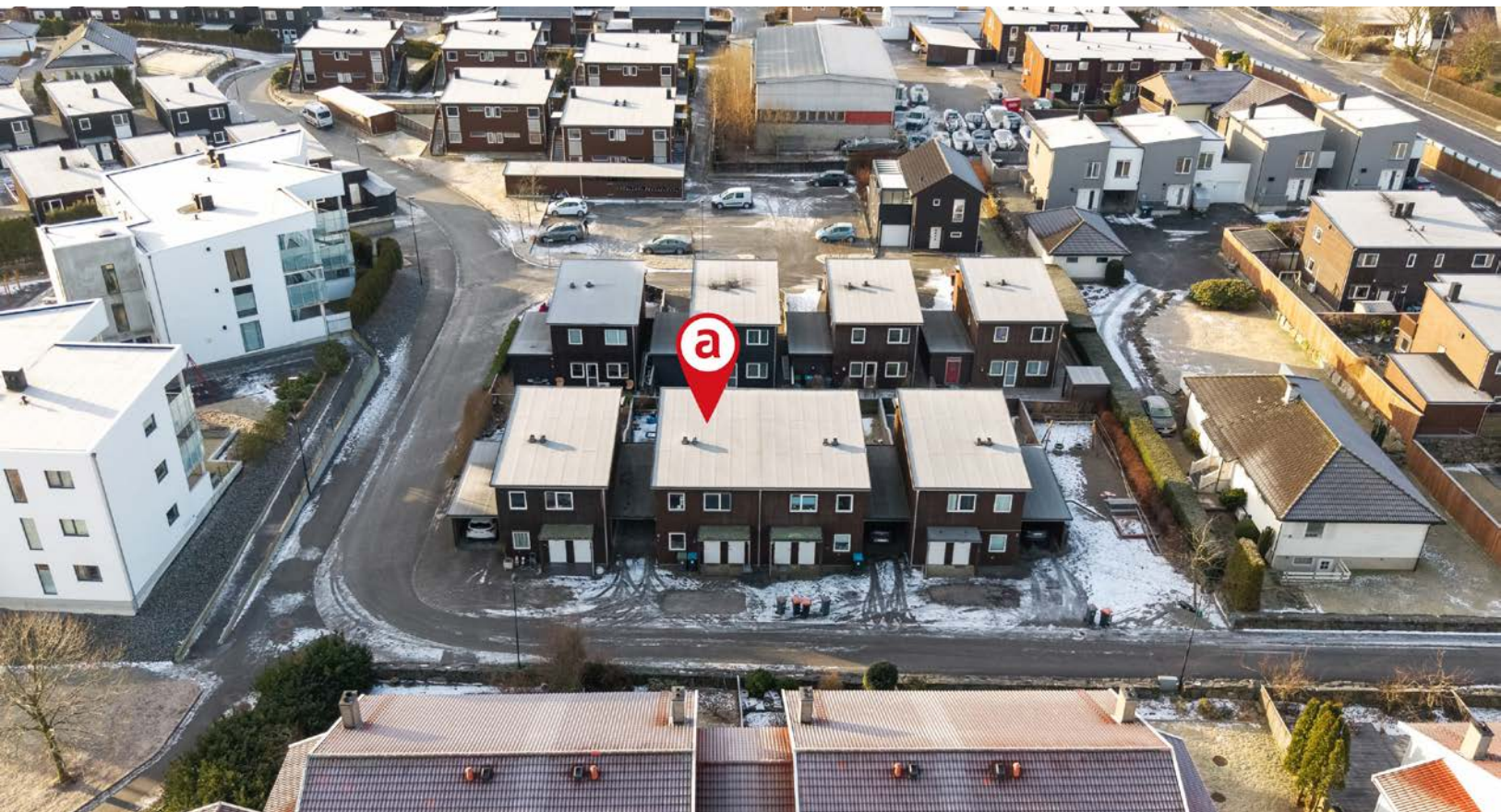
Terrasse.





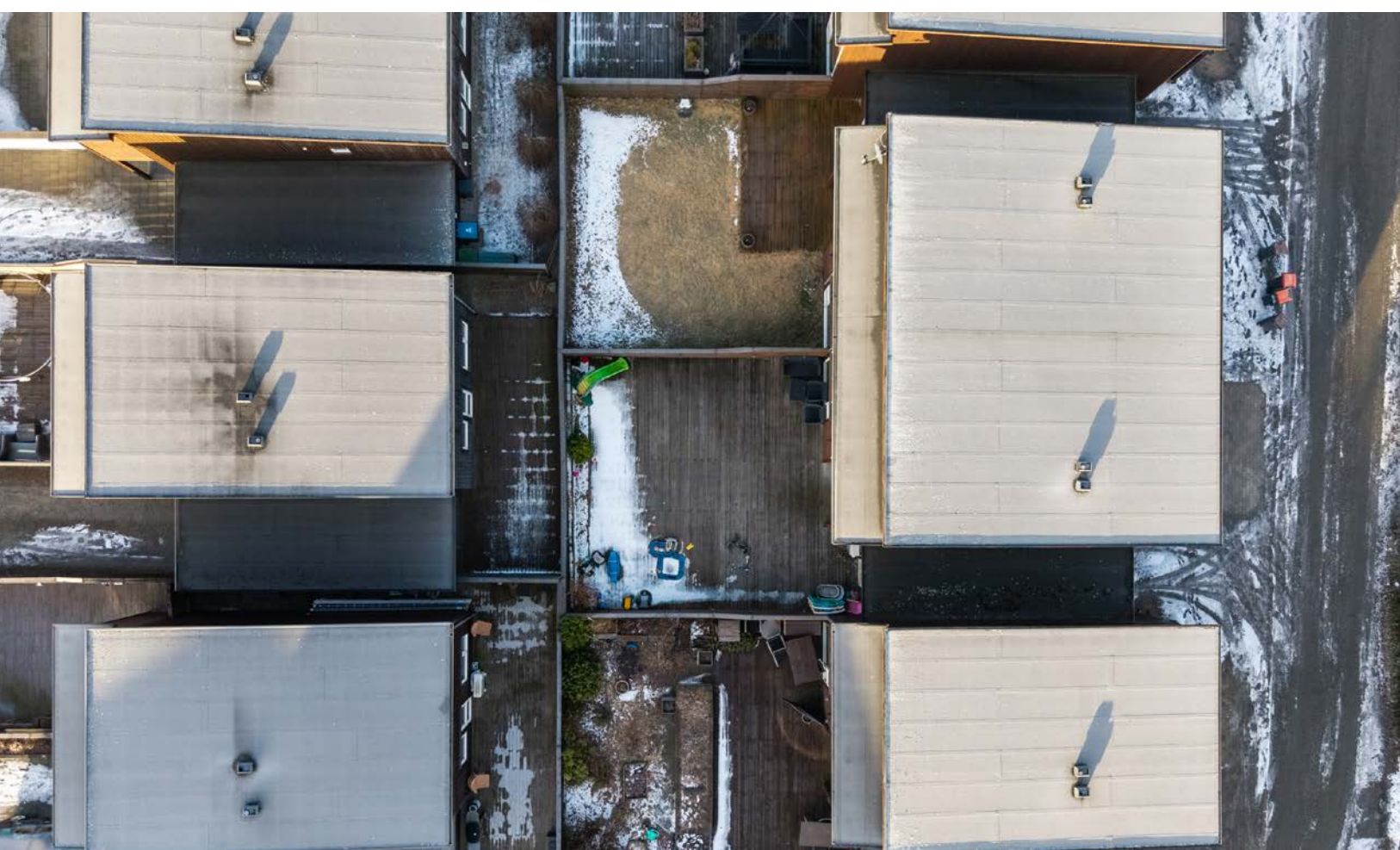


Parkering i carport og gårdsrom.



Kornvegen 122 ligger i et populært og attraktivt boligområde på Klepp. Her bor du sentralt, men samtidig rolig og tilbaketrukket i trivelige omgivelser med gangavstand til butikker, lekeplasser og turområder.





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

Gunnar Seljeseth

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kornvegen 122

4350 Kleppe

1120-1/2174/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlige/slitte fuger ved gulv i og rett utenfor dusj, samt vann ut fra dusj under list til dusjnisje.

Skylleknapp til toalett i andre etasje kan sette seg fast og/eller "falle inn" i rommet bak.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ny fuging i/ved dusj, inkl. under gulvlist til dusj. Ufaglært. Ingen arbeid utført med toalettet i andre etasje, ramme for skylleknapp har blitt løftet av festet for å feste/rette skylleknapp ved behov.

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?

♦ Ja

Råte i vindusramme, sørvendt soverom i andre etasje. Bør skiftes. Øvrige sørvendte vindu har også synlig råte.

Tidligere eier har i egenerklæring rapportert fukt i kledning på vegg over carport.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Ingenting gjort med vinduer. Vegg over carport er vasket rent for grønske og malt.

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?

♦ Ja

Se punkt 4

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



♦ 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?

♦ Ja

Sjeggkre vår/sommer 2020, antatt ankommet med nye møbler.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut åte/gift av skadedyrsbekjemper, samt feller for kartlegging/kontroll. Det har ikke blitt observert sjeggkre etter at Rentokil gjennomførte tiltak høsten 2020.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Hyppig jordfeil på kurs som inkluderer utelys på terrasse.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Selvstendig/Ingrid Seljeseth Engeland

Beskrivelse av arbeidet: Eiers søster (faglært) har koblet fra strøm til terrassen i utendørs veggbox bl.a. grunnet tilstand på ledninger i boks for utendørs stikkontakt på vegg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Eier fant et utendørs lysarmatur fylt med vann, og demonterte/fjernet denne.

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?

♦ **Ja**

Har funnet salgsoppgaver inkl. tilstandsrapporter fra tidligere salg.

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?

♦ **Ja**

Sentralstøvsuger holder seg ikke jevnt på ved bruk i hovedetasje. Ingen tilsvarende problemer ved uttak på loftet. Slangen som hører til sentralstøvsuger er skadet. Sentralstøvsuger ble sist brukt ca. Mai 2022.

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

♦ **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



Enebolig



Kornvegen 122 , 4350 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 1, bnr. 2174

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1184

Referansenummer: ON7811

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

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

Duo Takst AS

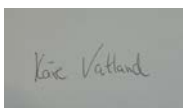
Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Del av rekkehus som ble oppført i 2010.
Ringmur/plate i stedsøst betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.
Vinduer og dører med isolerglass.
Pulttak i tre som er tekket med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og brukslitasje.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp besiktiget fra bakkenivå.
Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Kledning behandlet i 2022.

Pulttak konstruksjon. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

år.
Det er etablert en markterasse i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte strier.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har malt tretrapp.
Profilert hvitmalt dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.
Enkelte dørblad tilslutter karm skjevt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Eier opplyser at overgang gulv/vegg i dusjnisen ble sillikonert i 2026.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Vaskerom/bi-inngang
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt glassfiberstrier på vegg, med malt himling.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 36. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 57.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, og fordeler skap for vann.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenskiv bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av

Beskrivelse av eiendommen

varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Filter behøver rengjøring.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Parkett på gulv, malt glassfiberstrier på vegg, malt himling.

Utstyr: Toalett og servant.

Mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Ledningsnett

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Service opplyst utført i 2024.

Det er installert varmepumpe.

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

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegg fra byggeåret.

Eier opplyser at det ble registrert feil ved lysarmatur og stikkontakt på terrasse. Eier opplyser videre at anleggsdelen i denne forbindelse ble frakoblet av eiers søster, som er faglært elektriker.

-Gjenstående montering av bryter i stue 2. etasje.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2010.

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

Ringmur og plate i betong.

Begrenset tilkomst for kontroll.

Belegningsstein i gårdsrom, og terrasse på mark.

Fall fra bygning registrert i gårdsrom, terreng underliggende terrasse er ikke kontrollert.

Fall- og dreneringsforhold under terrassekonstruksjonen er ikke verifisert. Eventuelle avvik i disse områdene kan derfor ikke utelukkes.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

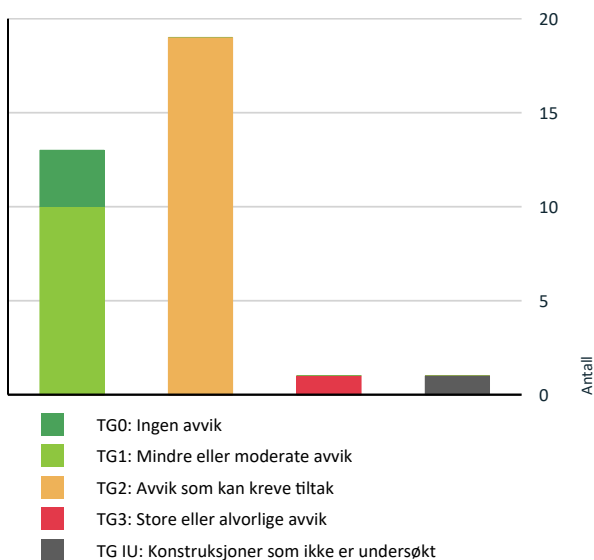
[Gå til side](#)

Enebolig

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

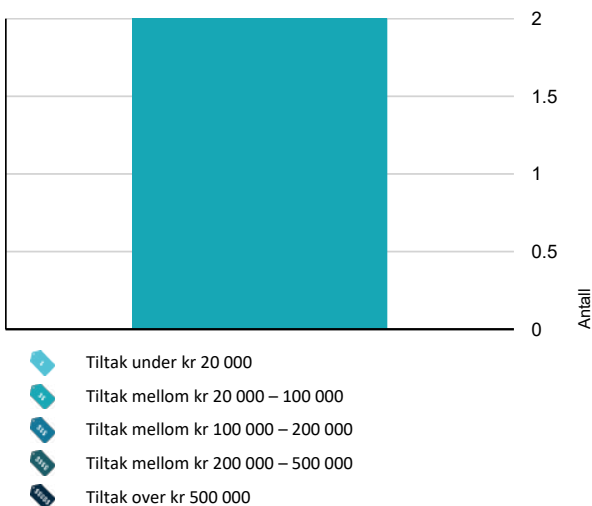
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det er ikke gitt opplysning angående eventuell vedlikeholdsplikt.

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekk i treverket.

Vinduer er fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også registrert noe irring på beslag. Smøring og overflatevedlikehold må påregnes som normalt vedlikehold.

Det er registrert råteskade i vindu på soverom i 2. etasje mot sør. Det er videre registrert svelling i enkelte vinduer. Det ble ikke registrert fukt ved kontrolltidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG II KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mose på halvtak over entre.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert irr på renner, nedløp og rennekroker. Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befaring.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning er fra byggeår. Det registreres stedvis tørkesprekker i kledningen, særlig på sider som er utsatt for sol og fuktighet. Det er stedvis manglende ventilering/luftespalte i overgang ved vannbord. Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater, hovedsaklig terrassedør mot sør. Det er også registrert noe irring på beslag.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Registrert retningsavvik på terrasseplattning. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Terrasse montert opp etter kledning, dette øker fuktbelastningen på treverket, og minsker ventilering bak kledningen.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er hovedsakelig normal bruksslitasje på innvendige overflater. Parketten i stue har noe slitasje, særlig konsentrert i området ved terrassedør. Stedvis riss i overgang tak/vegg, påregnelig normal ved listefri utførelse.

Det er stedvis registrert falming, gliper, falming spenninger/knirk, gliper i toppdekker. Dette vurderes som påregnelig for etasjeskillere med trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv og flytende toppdekke.

Det er ikke foretatt nivellering av overflatene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflate slitte trinn i trapp, stedvis noe spenninger i trinn og løs festet håndløpere.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Anlegget fremstår som fungerende. Det ble imidlertid registrert noe irring i aggregatet, noe som kan skyldes kondensdannelse.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Småris i fuger, variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bi-inngang > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Lav oppbrett av vinylbelegg omliggende rørøpstikk i gulv.

Begrenset tilkomst for kontroll av tilslutning av membran i sluk på befaringsdagen.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

Motfall fra gulv ved dør til gulv ved sokkel dusjnisen.

Funksjon ivaretatt ved oppbrett av membran i dørterskel. Oppbrett i dørterskel ikke synlig.

Lokal fall til sluk i dusj er mindre en referansenivået, noe vannansamling langs sokkel ved spyling.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bi-inngang > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mindre avskalling i benkeplate av laminat.



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker og begynnende svelling i fronter.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at spyleknapp av og til fester seg, og "faller inn".



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Riss i sveiset skjøt på gulv.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2010

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard**Vedlikehold**

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Mose på halvtak over entre.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Mose kan holde på fuktighet og over tid bidra til økt slitasje og redusert levetid på taktekingen.

Rengjøring av takflaten og eventuell behandling for å begrense videre mosevekst anbefales.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert irr på renner, nedløp og rennekroker. Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Irrdannelse er normalt for eldre aluminiums renner og vurderes som kosmetisk. Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Kledning behandlet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning er fra byggeår. Det registreres stedvis tørkesprekker i kledningen, særlig på sider som er utsatt for sol og fuktighet.

Det er stedvis manglende ventilering/luftespalte i overgang ved vannbord. Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tørkesprekker og mangelfull ventilering kan medføre økt fuktbelastning og videre nedbrytning av kledning og underliggende konstruksjon over tid. Mangelfull musetetting øker risiko for skadedyr i veggkonstruksjonen. Det anbefales utbedring av ventilering og musetetting, samt løpende vedlikehold av kledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak konstruksjon. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også registrert noe irring på beslag. Smøring og overflatevedlikehold må påregnes som normalt vedlikehold.

Det er registrert råteskade i vindu på soverom i 2. etasje mot sør. Det er videre registrert svelling i enkelte vinduer. Det ble ikke registrert fukt ved kontrolltidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Overflateslitasje og irring kan over tid føre til redusert funksjon og forkortet levetid dersom vedlikehold ikke utføres.

Råteskade innebærer nedbrytning av trevirke og kan medføre redusert konstruktiv styrke og behov for utskifting. Svelling kan påvirke funksjon (åpning/lukking) og tetthet.

Generell overflatebehandling, samt smøring og vedlikehold av beslag anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater, hovedsaklig terrassedør mot sør. Det er også registrert noe irring på beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Forholdet kan over tid medføre redusert overflatebeskyttelse og økt vedlikeholdsbehov, særlig på værutsatte flater. Anbefaler jevnlig overflatebehandling, samt rengjøring/smøring av beslag.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Registrert retningsavvik på terrasseplattning.

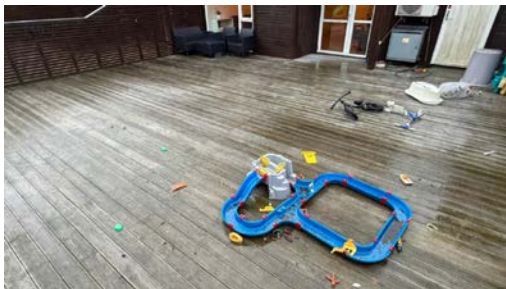
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Terrasse montert opp etter kledning, dette øker fuktbelastningen på treverket ,og minsker ventilering bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre redusert bæreevne og stabilitet over tid, samt forkortet levetid på konstruksjonen. Vedlikehold og utskifting av skadet treverk må påregnes.



TG 1 Gassinstallasjon

Det er montert gasspeis i stue i 1. etasje. Peisen er opplyst til å være tilkoblet gassflaske/tank plassert utvendig.

Rørføring, tilkoblinger og sikkerhetsmessige forhold er ikke nærmere vurdert.

Anbefaling: Det anbefales kontroll av godkjent fagperson for verifisering av forskriftsmessig installasjon og sikker drift.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er hovedsakelig normal bruksslitasje på innvendige overflater. Parketten i stue har noe slitasje, særlig konsentrert i området ved terrassedør. Stedvis riss i overgang tak/vegg, påregnelig normal ved listefri utførelse.

Det er stedvis registrert falming, gliper, falming spenninger/knirk, gliper i toppdekker. Dette vurderes som påregnelig for etasjeskillere med trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv og flytende toppdekke.

Det er ikke foretatt nivellering av overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene vurderes som normale bruksspor og konstruksjonsmessig påregnelige bevegelser. Det er ikke indikasjoner på avvik som tilsier behov for tiltak utover ordinært vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflate slitte trinn i trapp, stedvis noe spenninger i trinn og løs festet håndløpene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

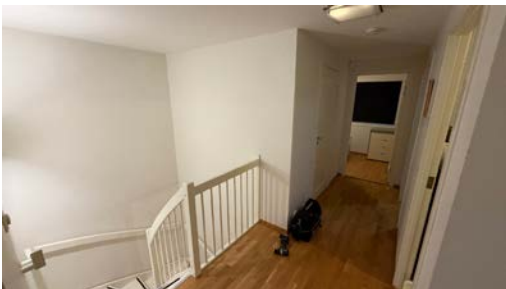
Forholdet vurderes som normalt vedlikeholdsbehov.

Anbefaler overflatebehandling av trinn samt etterstramming/justering av håndløper og innfestninger.



TG 1 Innvendige dører

Profilert hvitmalt dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.
Enkelte dørblad tilslutter karm skjevt.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

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



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Småris i fuger, variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes som normalt brukspreget. Småris i fuger kan over tid bidra til økt fuktbelastning dersom de ikke vedlikeholdes. Periodisk kontroll og vedlikehold av fuger anbefales.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Eier opplyser at overgang gulv/vegg i dusjnisen ble sillikonert i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

Motfall fra gulv ved dør til gulv ved sokkel dusjnisen. Funksjon ivaretatt ved oppbrett av membran i dørterskel. Oppbrett i dørterskel ikke synlig.

Lokal fall til sluk i dusj er mindre en referansenivået, noe vannansamling langs sokkel ved spyling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom under fliser kan over tid medføre sprekkdannelse og løs flis. Motfall og begrenset fall mot sluk kan øke fuktbelastningen på overflater og fuger, og medføre økt vedlikeholdsbehov. Skjulte avvik i membranløsning ved terskel kan ikke utelukkes.

Lokal utbedring av fliser kan vurderes ved forverring.(bi-imp)

Ved fremtidig oppgradering anbefales fallforhold forbedret for å sikre mer effektiv avrenning.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at spyleknapp av og til fester seg, og "faller inn".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan redusere funksjon og risiko for kontinuerlig vannsig dersom knappen ikke går tilbake i normal posisjon.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

Generell

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



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfiberstrier på vegg, med malt himling.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 36. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 57.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Riss i sveiset skjøt på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i skjøt kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.
Anbefaler lokal utbedring ved silikon eller omsveising.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/Bİ-INNGANG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Lav oppbrett av vinylbelegg omliggende røroppstikk i gulv.

Begrenset tilkomst for kontroll av tilslutning av membran i sluk på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende oppbrett rundt røroppstikk reduserer sikring mot vanninntrengning ved lekkasje eller søl, med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Membranens utførelse og tetthet i overgangen mot sluk er ikke verifisert. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.



1. ETASJE > VASKEROM/Bİ-INNGANG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, og fordeler skap for vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre avskalling i benkeplate av laminat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet er av kosmetisk karakter, men kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og videre skader. Lokal utbedring/forsegling anbefales. Utsifting kan vurderes ved videre utvikling.

1. ETASJE > VASKEROM/Bİ-INNGANG

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker og begynnende svelling i fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svelling i fronter kan indikere fuktpåvirkning og kan over tid medføre videre nedbrytning av materialet.
Lokal utbedring/utskifting av skadede fronter ved behov.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Filter behøver rengjøring.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Parkett på gulv, malt glassfiberstrier på vegg, malt himling.

Utstyr: Toalett og servant.

Mekanisk avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

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

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

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

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Noe redusert vanntrykk ved samtidig tapping må påregnes, men forholdet vurderes ikke vesentlig betydning for normal bruk.



1 TG 1 Avløpsrør

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

Ledningsnett

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

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Service opplyst utført i 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Anlegget fremstår som fungerende. Det ble imidlertid registrert noe iring i aggregatet, noe som kan skyldes kondensdannelse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Iring/korrosjon kan over tid påvirke komponenter og elektriske tilkoblinger, og kan medføre redusert driftssikkerhet og forkortet levetid. Det anbefales kontroll/service av aggregatet for vurdering av årsak til kondens og eventuell utbedring.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggeåret.

Eier opplyser at det ble registrert feil ved lysarmatur og stikkontakt på terrasse. Eier opplyser videre at anleggsdelen i denne forbindelse ble frakoblet av eiers søster, som er faglært elektriker.

-Gjenstående montering av bryter i stue 2. etasje.

Opplysning gitt av eier:

"Det ene strømuttaket i internett-delen av sikringsskapet sitter løst. Selve strømdelen ser ut til å sitte fast, men plasten/dekslet rundt er løs. Ser ut som at plasten har brukket rundt festekruen."

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2010

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

Ukjent Samsvarserklæring fra ved oppføring av bolig er fremvist.

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Eier opplyser at det ble registrert feil ved lysarmatur og stikkontakt på terrasse. Eier opplyser videre at anleggsdelen i denne forbindelse ble frakoblet av eiers søster, som er faglært elektriker.

På bakgrunn av de registrerte forholdene anbefales det at det gjennomføres en elkontroll av det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2010.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur og plate i betong.

Begrenset tilkomst for kontroll.

TG 0 Terrenghold

Belegningsstein i gårdsrom, og terrasse på mark.

Fall fra bygning registrert i gårdsrom, terreng underliggende terrasse er ikke kontrollert.

Fall- og dreneringsforhold under terrassekonstruksjonen er ikke verifisert. Eventuelle avvik i disse områdene kan derfor ikke utelukkes.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

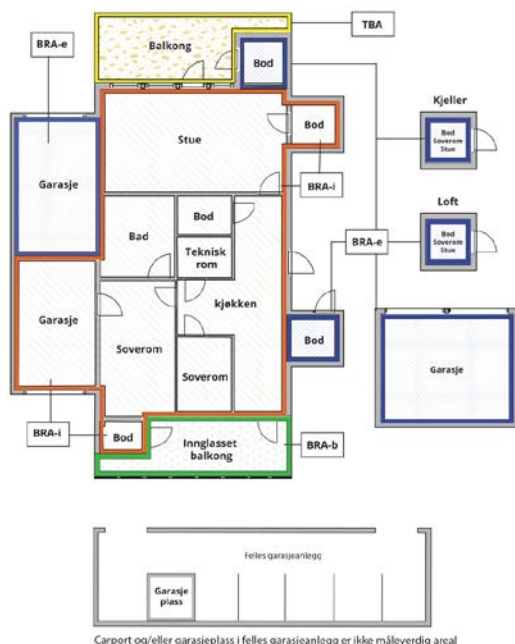
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	59			59	
1. Etasje	56	6		62	77
SUM	115	6			77
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, bad, 3 soverom, garderobe/bod		
1. Etasje	Entré/gang, vaskerom/bi-inngang, stue/spisestue/kjøkken, toalettrom	Utvendig bod	

Kommentar

Carport utgjør 16 m2.

Ikke nærmer kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod utgjør 6 m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Merknad: Slitt overflate ytterdør.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Gunnar Seljeseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	2174		0	222 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kornvegen 122

Hjemmelshaver

Seljeseth Gunnar, Seljeseth Heidi Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kornvegen utenfor sentrum av Klepp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	25.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Kornvegen 122, 4350 KLEPPE

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263388

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300002641

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

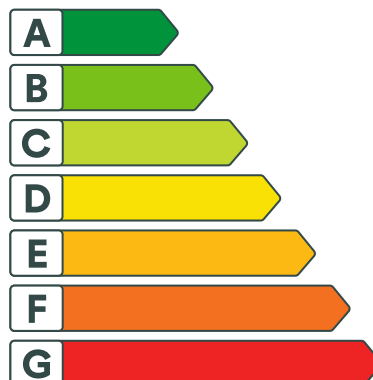
2174

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Gass, Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

135,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

127,31 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 641 kWh



Kornvegen 122, 4350 KLEPPE



Detaljering

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



Kornvegen 122, 4350 KLEPPE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.



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>

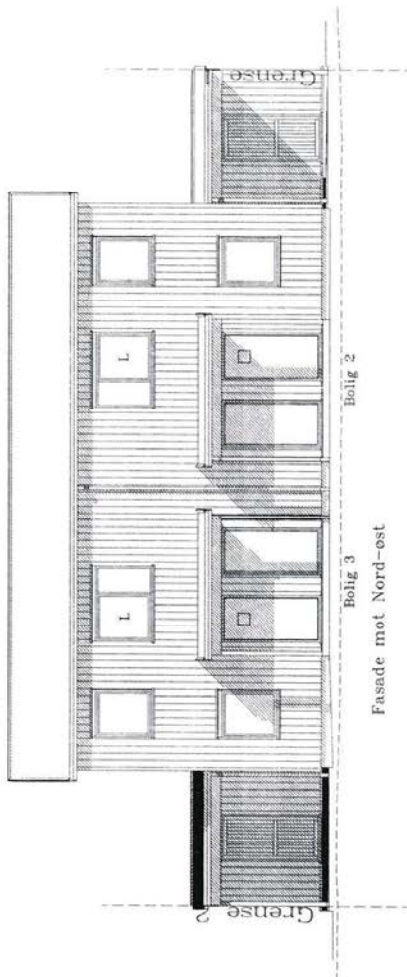


Spørsmål om energiattesten

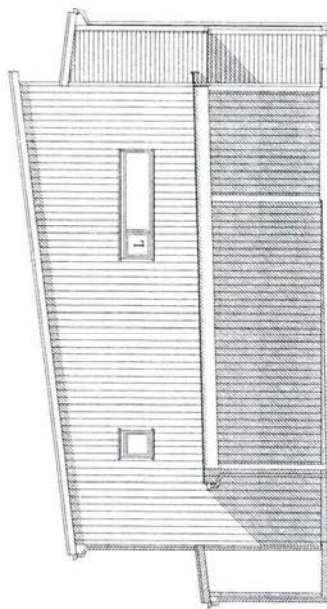
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



0k golv 1. etg, kote 45,00



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
31 MARS 2008

PROSJEKT	17 MARS 2008
TEGNER	1/47 pa
PROSJEKT	17 MARS 2008

DATA/IDEN SYSTEM	REV.	ANT.	BEVILGningen GJELDER	SEN.	DATO
Bolig 3 og 4			Bolig nr. 2 og 3		
Fasade 3 og 4			Kornvegen 124 og 122, Kleppstiermen Delfelt 3		
ØSTER HUS HJEM MED SÆRPRIS					
TEGN. 1/47					
GODKJ. s04307					
MÅL 1 : 100					
TEGN. NR. 504					
DATO 13.12.2007					
EUR. p0047					
TEGNERNA HAR KONTROLLERT ELLER GJORT OPPMÅLINGER BRUKT I DENNE TEGNINGEN. DET ER ANSVAR PÅ DE TEGNERER L.					



	BR4
Hovedplan	56,20
Etagplan	59,00
U.v. bod l. elg.	6,20
Sum 1 m ²	171,50
Grundflate	172,20
	164,40



Klepp kommune

LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

Øster Hus AS
Høylandsgt. 4

4306 SANDNES

Arkivsaksnr
08/663-28

Løpenr
26137/10.

Arkivkode
GNR 01/0047

Avd/Sek/Saksh
LU/LU/OAN

Dato:
09.12.2010

4 ENEBOLIGER OG 4 BOLIGHUS I KJEDE MED GARASJER - 1/47 PA TOMTEUTVIKLING AS - FERDIGATTEST

Anmodning om ferdigattest er mottatt 03.12.2010.
Igangsettingstillatelse er gitt 10.04.2008.

<i>Gjelder:</i>	<i>Enebolig</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Kornvegen 122, 4352 KLEPPE</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Tomteutvikling AS</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Øster Hus AS</i>

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 21-10).

Bygnings- og reguleringsavdelingen.

Oddvar Anfindsen
Avd.ing.

Kopi:

Tomteutvikling AS, Maskinveien 2, 4033 STAVANGER
Folkeregisteret og merkantil

Postadresse
Postboks 25
4358 Kleppe

Besøksadresse
Rådhuset
Solavegen 1

Tlf Lokal utvikling
51 42 97 50

Telefax Lokal utvikling
51 42 97 62

e-post:
postmottak@klepp.kommune.no

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/1/2174/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

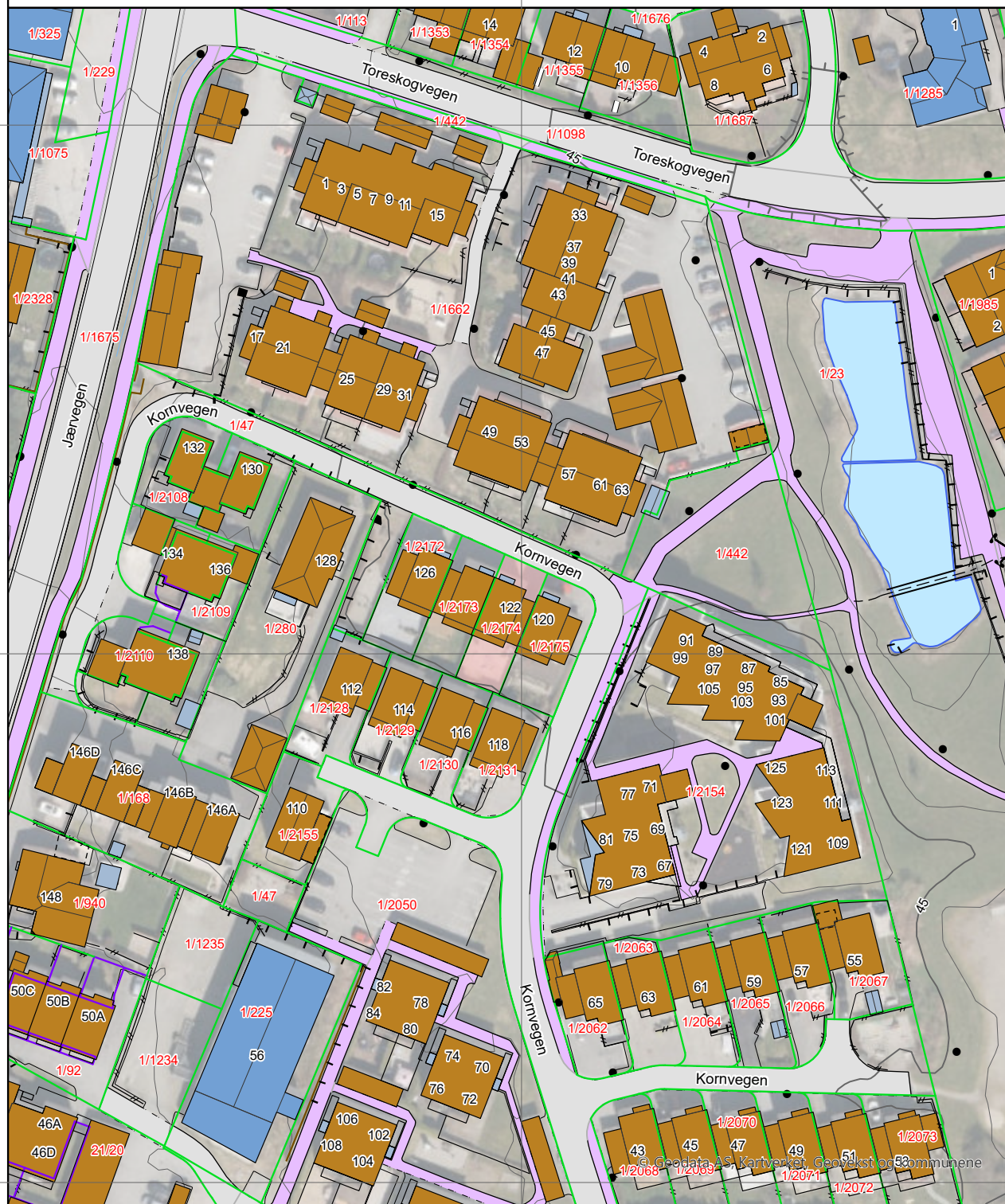
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 12.2.2026



0 25 50 m

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

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/1/2174/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

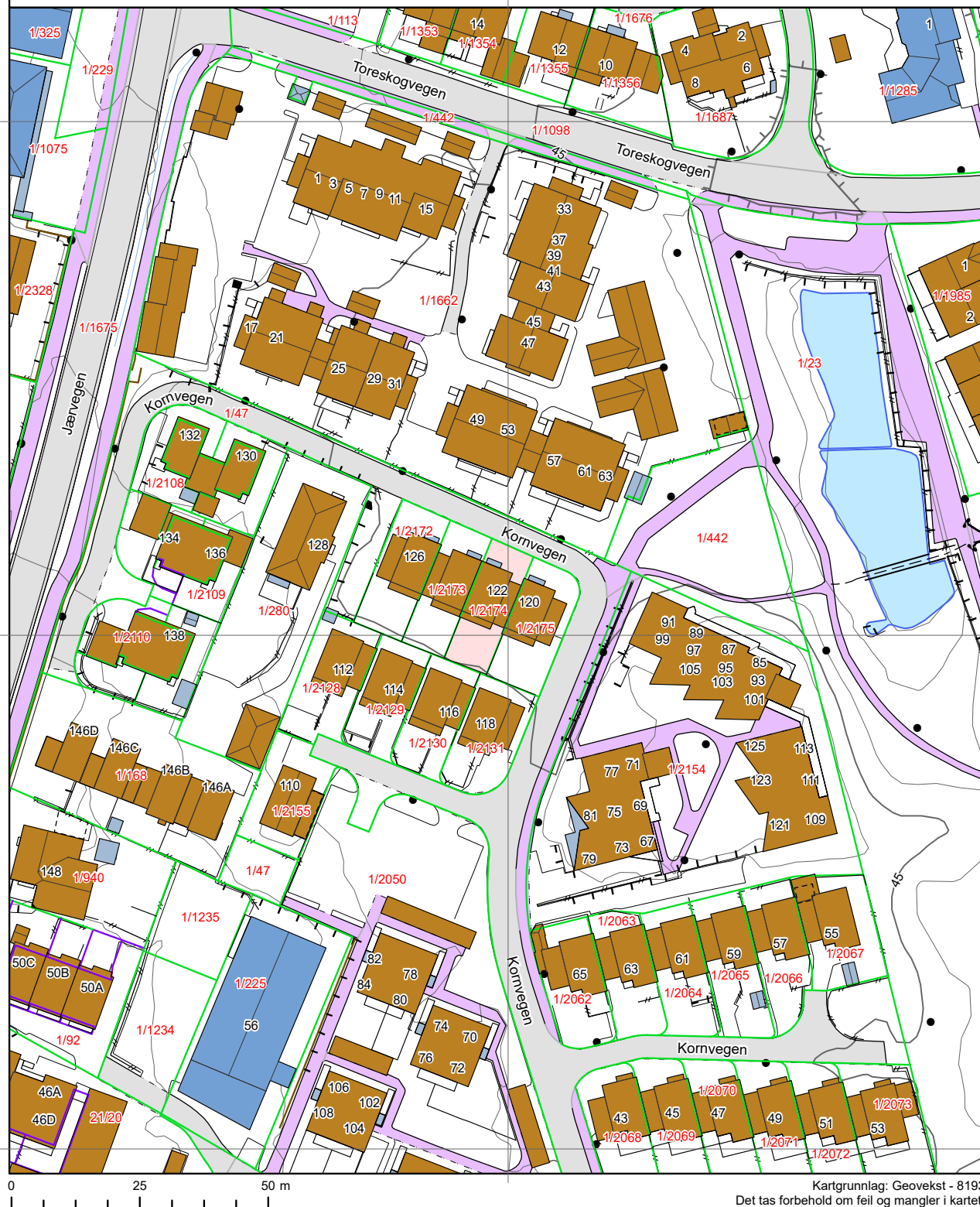
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 12.2.2026



Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

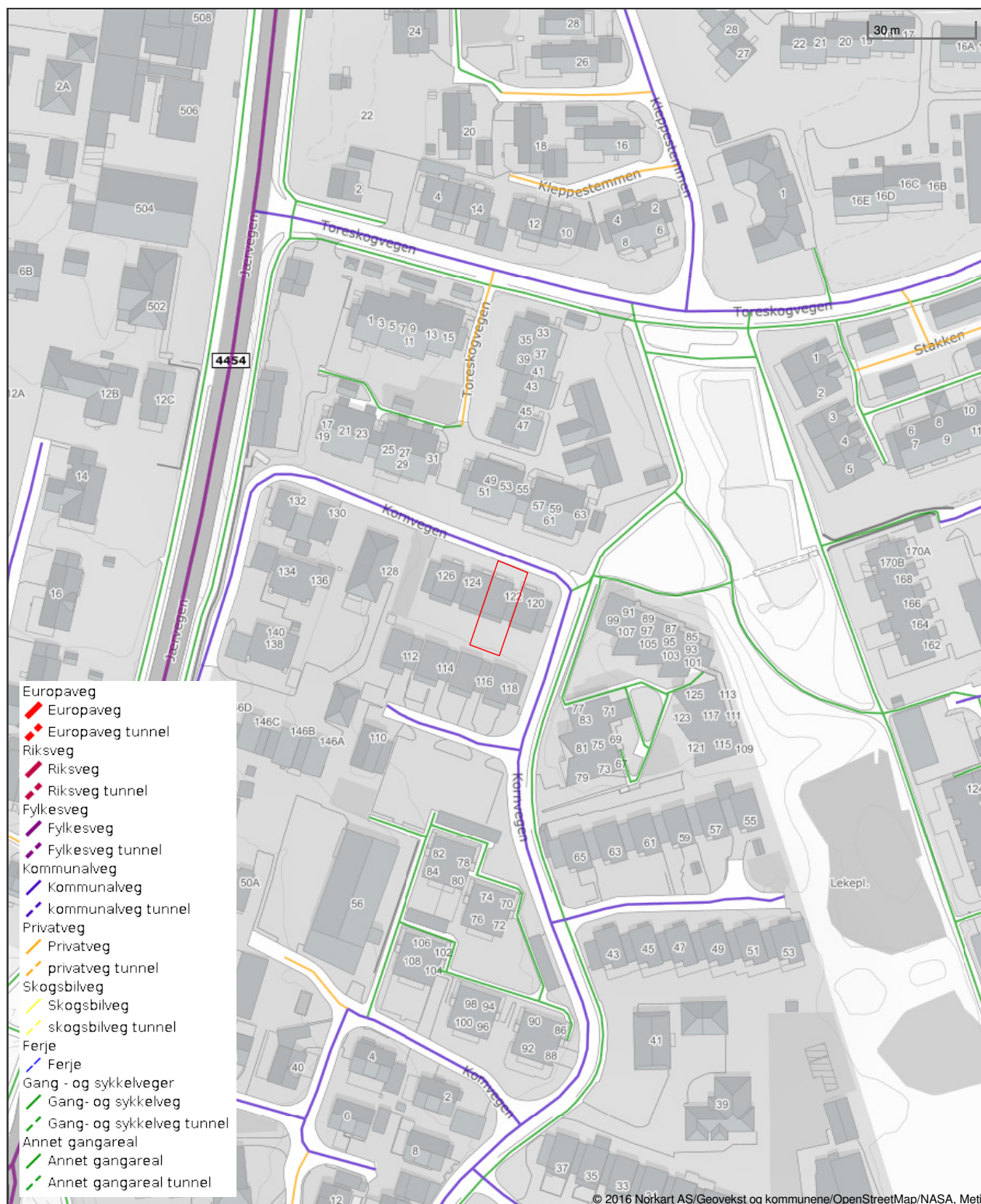
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/2174//



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



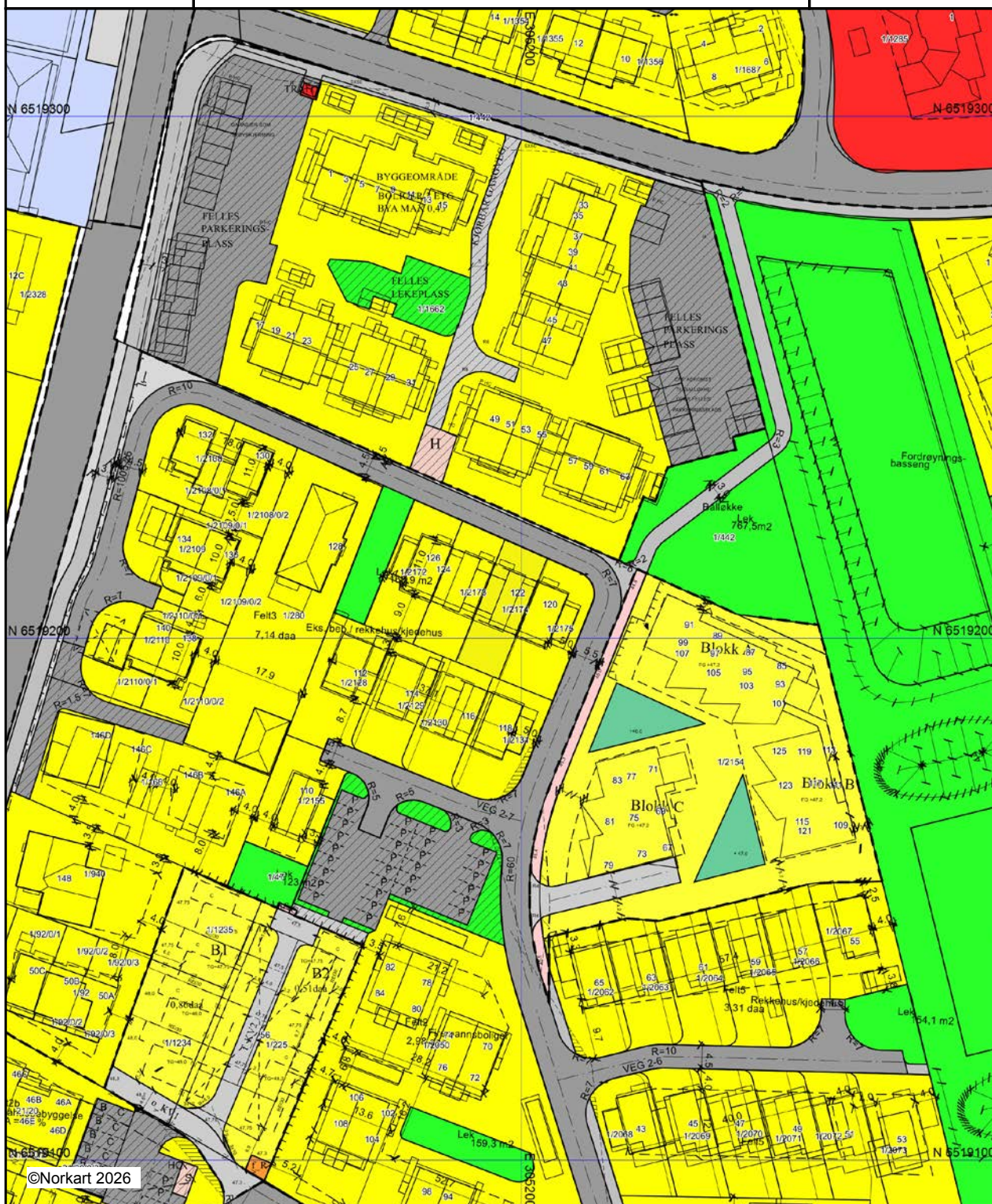
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/2174
Adresse: Kornvegen 122
Dato: 12.02.2026
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 følgjer av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)		
	Område for bustader med tilhørende anlegg	Abc Påskrift radius
	Område for forretninger	Abc Påskrift kotehøgde
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k)	Abc Påskrift plantilbehør
		Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1. ledd)		
	Område for jord- og skogbruk	
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1. ledd)		
	Kjøreveg	
	Anna veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg	
	Busshaldplass	
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 1)		
	Friområde	
	Anlegg for lek	
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)		
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem	
	Frisiktsone ved veg	
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)		
	Felles avkjørsel	
	Felles gangareal	
	Felles parkeringsplass	
	Felles leikeareal for barn	
	Felles grøntanlegg	
	Anna fellesareal for fleire eigedommar	
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt		
	Grense for restriksjonsområde	
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-1)		
	Bustader	
	Bustader - blokker	
	Barnehage	
	Renovasjonsanlegg	
	Leikeplass	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras		
	Veg	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Annan veggrunn - grøntareal	
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)		
	Kombinerte grøntstrukturformål	
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)		
	Sikringsone - Frisikt	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008		
	Sikringssonergrense	
	Regulert høgde	
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008		
	Regulerings- og utbyggingsplanområde	
	Planen si avgrensing	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Eigedomsgrense som skal opphevast	
	Byggjegrænse	
	Planlagt busetnad	
	Bygningar som inngår i planen	
	Bygningar som skal fjernast	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert parkeringsfelt	
	Regulert støyskjerm	
	Regulert støttemur	
	Sikringsgjerd	
	Målelinje/avstandslinje	
	Avkjørsel	
	Eksisterande tre som skal bevarast	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Abc	Påskrift areal	
Abc	Påskrift utnytting	
Abc	Påskrift breidde	



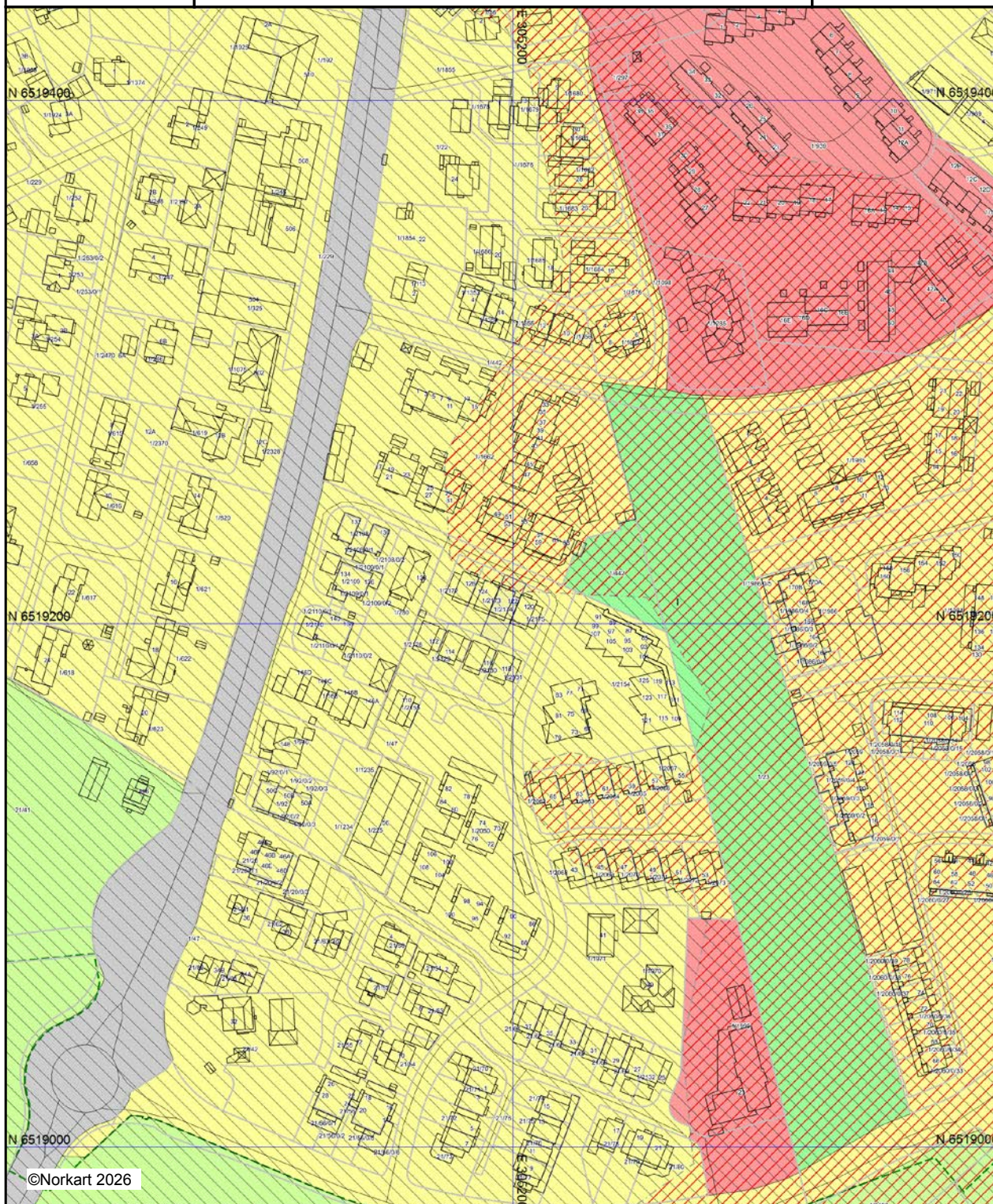
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/2174
Adresse: Kornvegen 122
Dato: 12.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

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

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

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

-  Turdrag - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Bandlegging etter andre lover - noverande
-  Bandlegging etter andre lover - framtidig

Kommuneplan-Linj- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Sikringssonegrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Markagrense
-  Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande

Nabolagsprofil

Kornvegen 122 - Nabolaget Kleppestemmen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Toreskogvegen Linje 52, 58, 62, N94	3 min 0.2 km
Klepp stasjon Linje L5	9 min 5.1 km
Stavanger Sola	26 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 26 km

Skoler

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 5.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

Sameiet Kornvegen Gjestelader (lukk...)	1 min
Klepp Energi Parkering	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

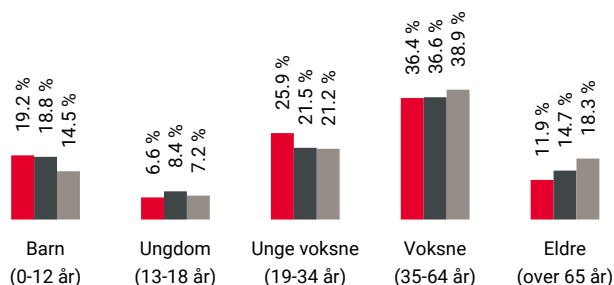
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppestemmen	1 484	668
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 0.3 km
Kleppe friluftsbarnhage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Klepp	8 min
Kiwi Klepp PostNord	11 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽	Skulehagen - ballbane	8 min	🚶
	Ballspill	0.7 km	
⚽	Toreskogen	10 min	🚶
	Ballspill	0.7 km	
🚴	MOVA Klepp	16 min	🚶
🚴	Robust Trening Bryne	10 min	🚗

Boligmasse



52% enebolig
13% rekkehus
26% blokk
8% annet

«Nytt og flott nabolag sentralt på Klepp.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Jærhagen

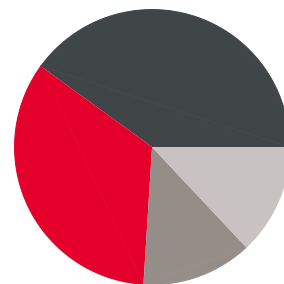
15 min



Klepp apotek

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
40% 6-12 år
13% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



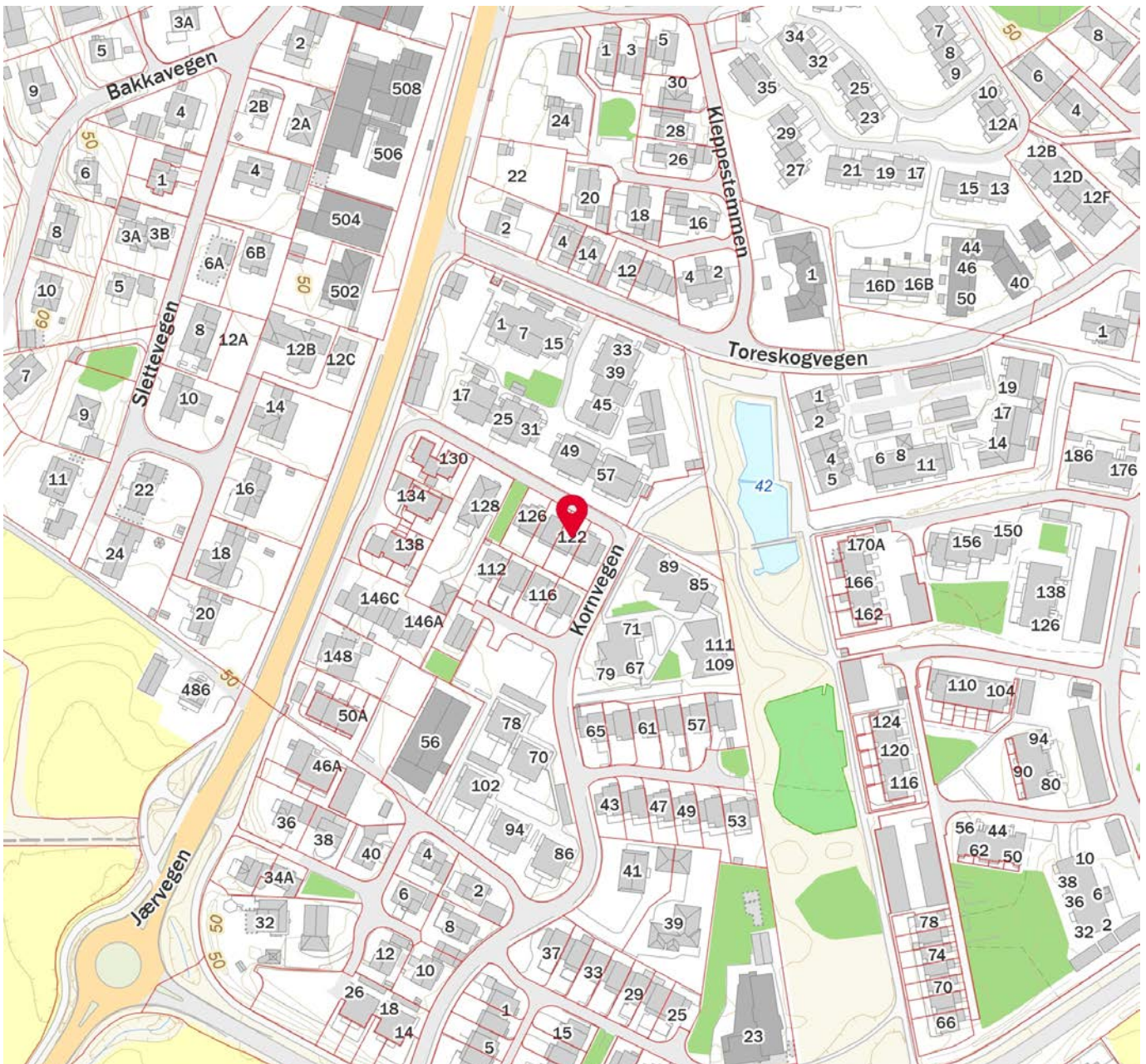
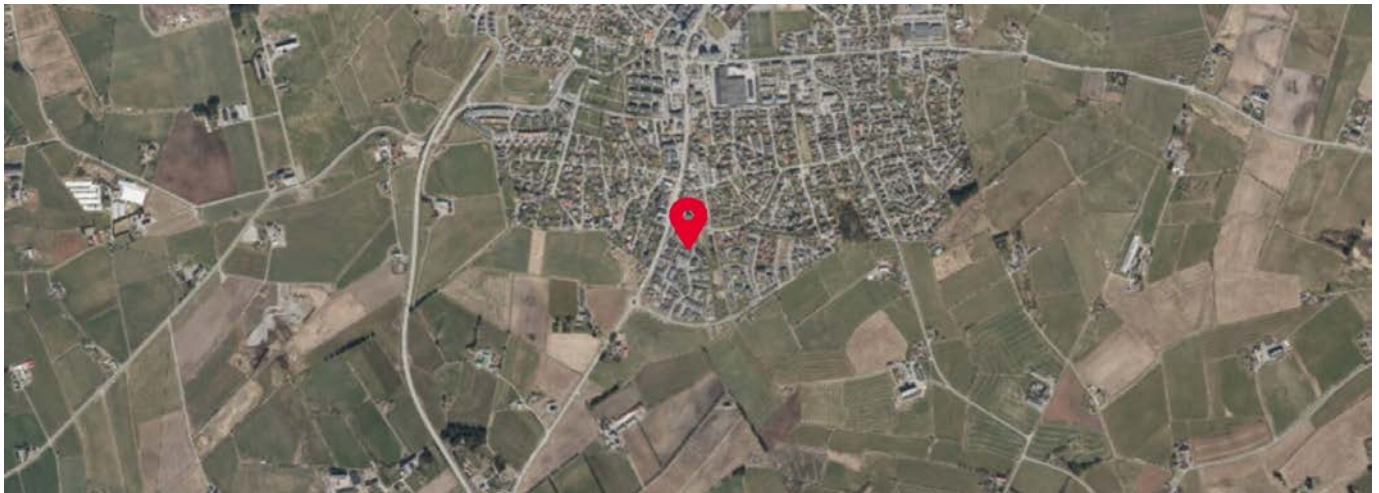
0%

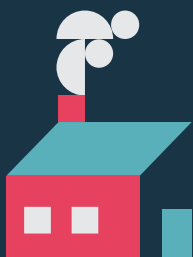
46%

Kleppestemmen
Kleppe/Verdalen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Kornvegen 122
4350 KLEPPE

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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre